

Jabatan Antropologi dan sosiologi

No. Kelas: 84 Sa.

No Perolehan: T 0886

Tarikh: 12/84

POLA-POLA PEMILIKAN TANAH DI BANDAR MERSING
KHUSUSNYA JALAN ABU BAKAR, JALAN SULAIMAN
DAN JALAN ENDAU

oleh

Samsuri bin Selamat

No. Matrik 042034

Latihan Ilmiah
Bagi Memenuhi Sebahagian
Daripada Syarat-syarat Untuk
Ijazah Sarjana Muda Sastera

Jabatan Antropologi dan Sosiologi
Universiti Malaya
Kuala Lumpur
Sesi 1984/85

Samsuri bin Selamat,
Kampung Parit Gentong,
Jaya Baloi,
Kerian,
Johor.

PENGHARGAAN

Bismillahir Rahmanir Rahim

Alhamdulillah, bersyukur saya kehadiran Allah S.W.T. kerana dengan limpah kurnia dan hidayatNya, telah memberi kekuatan kepada saya menyiapkan latihan ilmiah ini. Saya merasa terhutang budi kepada Profesor Dr. Syed Husin Ali, pensyarah di Institusi Pengajian Tinggi, Universiti Malaya selaku penyelia latihan ilmiah ini. Beliau telah banyak berjasa dan tidak jemu memberi bimbingan, nasihat, pandangan dan teguran membena kepada saya sehingga beberapa kesulitan yang saya hadapi dalam menyediakan dan menulis latihan ilmiah ini dapat diatasi. Ini adalah untuk memastikan latihan ilmiah ini dapat dibuat dengan sempurna, baik dan kemas. Hanya setinggi-tinggi jutaan terima kasih yang dapat saya berikan kepada beliau.

Jutaan terima kasih juga diberikan kepada mereka di bawah ini:

- Saudara Abu Bakar sekeluarga (Johor Bahru) dan Saudara Abdul Ghaffar (Mersing) atas budi baik mereka membenarkan pengkaji tinggal bersama semasa membuat kajian. Hanya ampun dan maaf jika terdapat kesalahan pada diri saya.
- Pemangku Pegawai Daerah Encik Abdul Rahman dan kakitangan Pejabat Tanah dan Pejabat Perbandaran Mersing atas bantuan yang diberi kepada pengkaji.
- Pegawai Pendaftar Cik Zainin dan kakitangan (Bahagian Pendaftar dan Rekod) Pejabat Tanah dan Galian Johor diatas bantuan mereka kepada pengkaji.

- Institusi Pengajian Tinggi, Universiti Malaya kerana memberi-
kan sumbangan kewangan bagi menjayakan dan menyiapkan latihan
ilmiah ini.

- Kakak Habibah kerana kesudian beliau menaip latihan ilmiah ini.

PENGANTAR	iii
KANDUNGAN	iv
KESIMPULAN	vii
SENARAI JADUAL	viii
Peta 1: Kawasan Bandar	13
Peta 2: Zon Ekowati	101
Peta 3: Nilai-nilai Mengikut Kaki Jarak	102
134C, Flat B105, Blok B, (Kediaman Universiti Malaya), 17/1A, Seksyen 17, Petaling Jaya, Selangor.	Peruis
1.1 Pendahuluan	1
1.2 Maksud Kajian	2
1.3 Sasaran Kajian	4
1.4 Batasan Kajian	5
1.5 Kepentingan Kajian	7
1.6 Definisi	8
1.7 Objektif	9
1.8 Metodologi	9
1.9 Kandungan-bendahan Awan	10
1.10 Penilaian Tanah Secara Umum	11
1.11 Perbandingan Bandar	14
BAB II: PERBANDINGAN ANTARA JALAN	15
2.1 Perbandingan Antara Jalan	15
(a) Taburan Lot Dan Keluasan Mengikut Jalan	19

KANDUNGAN

		<u>Halaman</u>
PENGHARGAAN	...	i
KANDUNGAN	...	iii
SINOPSIS	...	vii
SENARAI JADUAL	...	viii
Peta 1: Kawasan Bandar Mersing	...	13
Peta 2: Zon Ekonomi	...	101
Peta 3: Nilai Mengikut Kaki Persegi	...	102
Peta 4: Kedudukan Lot Mengikut Kategori Pemilik	...	104
BAB I: PENDAHULUAN	...	1
1.1 Pendahuluan	...	1
1.2 Bidang Kajian	...	2
1.3 Metod Kajian	...	4
1.4 Masalah Kajian	...	5
1.5 Kepentingan Kajian	...	7
LATAR BELAKANG	...	8
1.6 Bentuk Muka Bumi	...	8
1.7 Ekonomi	...	9
1.8 Pentadbiran	...	9
1.9 Kemudahan-kemudahan Awam	...	10
1.10 Pemilikan Tanah Secara Umum	...	11
1.11 Perkembangan Bandar	...	14
BAB II: PERBANDINGAN ANTARA JALAN	...	18
2.1 Perbandingan Antara Jalan	...	18
(a) Taburan Lot Dan Keluasan Mengikut Jalan	...	18

KANDUNGAN

	<u>Halaman</u>
(b) Perbandingan Lot dan Keluasan Kategori Pemilik Mengikut Jalan ...	19
(c) Perbandingan Lot dan Keluasan Kategori Etnik Mengikut Jalan ...	20
(d) Perbandingan Lot dan Keluasan Etnik dan Saiz Mengikut Jalan ...	22
BAB III: POLA-POLA PEMILIKAN TANAH ...	27
3.1 Pola-pola Pemilikan Tanah ...	27
(a) Pemilikan Lot Peringkat Awal ...	27
(b) Pemilikan Lot Peringkat Akhir ...	28
3.2 Taburan Keluasan Kategori Pemilik ...	30
(a) Perbandingan Lot dan Keluasan Kategori Pemilik ...	31
3.3 Pemilikan Lot Mengikut Saiz ...	32
(a) Taburan Keluasan Mengikut Saiz ...	34
(b) Perbandingan Taburan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz ...	36
3.4 Pembahagian Kategori Pemilik ...	38
(a) Pemilikan Lot Mengikut Kategori Pemilik Dan Saiz ...	39
(b) Keluasan Kategori Pemilik Mengikut Saiz ...	41
(c) Perbandingan Taburan Lot Dan Keluasan Pemilik Mengikut Saiz ...	44
3.5 Tanah Kerajaan ...	46
3.6 Tanah Persendirian ...	46
(a) Bilangan Lot Mengikut Yang Dimiliki ...	47
(b) Orang Yang Berkongsi Dalam Satu Lot ...	48

KANDUNGAN

	<u>Halaman</u>
(c) Pemilikan Lot Melebihi 100,000 Kaki Persegi	50
3.7 Tanah Syarikat Persendirian ...	52
BAB IV: PEMILIKAN TANAH MENGIKUT ETNIK ...	54
4.1 Taburan Tanah Persendirian Mengikut Etnik ...	55
(a) Taburan Lot Persendirian Mengikut Etnik	55
(b) Taburan Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Etnik ...	56
(c) Perbandingan Lot Dan Keluasan Mengikut Etnik	57
(d) Pemilikan Lot Dan Keluasan Etnik Mengikut Saiz	58
4.2 Tanah Etnik Melayu ...	62
(a) Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Melayu ...	63
(b) Bilangan Lot Melayu Mengikut Jumlah Pemilik	65
(c) Tanah Milik Melayu Yang Dikongsi ...	66
4.3 Gadaian ...	68
(a) Lot Dan Keluasan Etnik Melayu Dalam Gadaian	68
4.4 Tanah Etnik Cina ...	70
(a) Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Cina ...	71
(b) Bilangan Lot Tanah Etnik Cina Mengikut Jumlah Pemilik ...	72
(c) Tanah Milik Cina Yang Dikongsi ...	73
(d) Taburan Gadaian Etnik Cina ...	74
4.5 Etnik India ...	76
4.6 Pemilik Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina ...	76
(a) Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Etnik ...	77

KANDUNGAN

	<u>Halaman</u>
BAB V: PERUBAHAN MILIK TANAH	81
5.1 Tahun Pendaftaran	81
5.2 Keseringan Pindah Milik	83
5.3 Faktor Pindah Milik	85
5.4 Pindah Milik Akhir Kategori Pemilik Dan Etnik	86
5.5 Perbandingan Jumlah Pemilik Lot Peringkat Awal Dan Akhir Mengikut Kategori Pemilik Dan Etnik	88
(a) Perbandingan Jumlah Keluasan Peringkat Awal Dan Akhir Mengikut Kategori Pemilik Dan Etnik	90
(b) Perubahan Lot Dan Keluasan Kategori Pemilik Peringkat Awal Dan Akhir Mengikut Saiz	91
(c) Perubahan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Etnik Peringkat Awal Dan Akhir	95
5.6 Nilai	97
(a) Perbandingan Nilai Mengikut Jalan	103
(b) Taburan Lot, Keluasan Dan Jumlah Nilai Mengikut Saiz	106
(c) Taburan Lot Dan Keluasan Etnik Mengikut Nilai	108
BAB VI: KESIMPULAN	111
BIBLIOGRAFI	116

SINOPSIS

Pengkaji telah menjalankan kajian berkaitan dengan pola-pola pemilikan tanah di Bandar Mersing. Tumpuan kajian di Jalan Abu Bakar Sulaiman dan Jalan Endau. Terdapat enam bab dalam latihan ilmiah ini.

Bab I - Bab pendahuluan, pengkaji menghuraikan tentang tujuan kajian dan masalah yang dihadapi semasa menjalankan kajian. Pengkaji juga menghuraikan bagaimana hendak menyelesaikan masalah-masalah yang dihadapi.

Bab II - Pengkaji membuat perbandingan antara jalan, perbandingan ini menyentuh pemilikan lot dan keluasan diantara kategori pemilik dan ethnik.

Bab III - Pengkaji membincangkan pola-pola pemilikan tanah yang terakhir kategori pemilik. Tumpuan pemilikan iaitu persendirian, syarikat persendirian dan kerajaan.

Bab IV - Pengkaji menghuraikan pemilikan mengikut etnik Melayu, Cina dan India. Tumpuan pada perbezaan pemilikan mengikut lot dan keluasan.

Bab V - Kajian mengenai perubahan pemilikan diperingkat awal dan peringkat akhir. Selain dilihat antara kategori kerajaan, persendirian dan syarikat persendirian, juga dilihat perubahan mengikut etnik Melayu, Cina dan India. Pengkaji juga menghuraikan dari aspek nilai.

Bab VI - Kesimpulan.

SENARAI JADUAL

<u>Jadual</u>	<u>Tajuk</u>	<u>Halaman</u>
1	Taburan Lot dan Keluasan Mengikut Jalan	18
2	Perbandingan Lot Dan Keluasan Kategori Pemilih Mengikut Jalan ...	19
3	Perbandingan Lot Dan Keluasan Kategori Etnik Ikut Jalan ...	21
4	Perbandingan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Etnik di Jalan Abu Bakar dan Jalan Endau ...	23
5	Perbandingan Pemilik Lot dan Keluasan Etnik Di Jalan Abu Bakar dan Jalan Endau	25
6	Taburan Pemilik Lot Mengikut Pemilik Awal	27
7	Taburan Pemilikan Lot Mengikut Kategori Pemilik Akhir ...	28
8	Perbandingan Pemilikan Lot Awal Dan Akhir Kategori Pemilik ...	29
9	Taburan Keluasan Tanah Mengikut Kategori Pemilik ...	30
10	Perbandingan Jumlah Lot dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik ...	31
11	Taburan Pemilikan Lot Mengikut Saiz ...	33
12	Taburan Lot Mengikut Pembahagian Keluasan	34
13	Taburan Keluasan Mengikut Saiz ...	34
14	Taburan Luas Mengikut Pembahagian Keluasan	35
15	Perbandingan Taburan Lot dan Keluasan Mengikut Saiz ...	36
16	Taburan Lot dan Luas Mengikut Pembahagian Keluasan ...	37
17	Taburan Lot Kategori Pemilik Mengikut Saiz	40
18	Taburan Lot Kategori Pemilik Ikut Pembahagian Keluasan ...	41
19	Taburan Keluasan Kategori Pemilik Mengikut Saiz ...	42
20	Taburan Keluasan Kategori Pemilik Ikut Pembahagian Keluasan ...	43

SENARAI JADUAN

<u>Jadual</u>	<u>Tajuk</u>	<u>Halaman</u>
21	Perbandingan Taburan Lot Dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik ...	45
22	Bilangan Lot Persendirian Mengikut Yang Dimiliki ...	48
23	Bilangan Kes Mengikut Orang Berkongsi Dalam Satu Lot ...	49
24	Bilangan Lot Persendirian Mengikut Jumlah Pemilik ...	50
25	Pemilikan Akhir Saiz Tanah Melebihi 100,000 kaki persegi ...	51
26	Pemilikan Keluasan Melebihi 100,000 kaki persegi Syarikat Persendirian ...	52
27	Taburan Lot Tanah Persendirian Mengikut Etnik ...	55
28	Taburan Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Etnik ...	56
29	Perbandingan Jumlah Lot Dan Keluasan Mengikut Etnik ...	57
30	Taburan Lot Dan Keluasan Mengikut Etnik dan Saiz Lot ...	59
31	Perbandingan Taburan Lot Dan Keluasan Etnik Mengikut Saiz ...	61
32	Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Melayu ...	64
33	Bilangan Lot Tanah Melayu Mengikut Jumlah Pemilik ...	65
34	Taburan Kes Lot Melayu Yang Berkongsi	66
35	Bilangan Lot Melayu Mengikut Jumlah Pemilik	67
36	Taburan Lot Dan Keluasan Etnik Melayu Dalam Gadaian ...	69
37	Organisasi Yang Menjalankan Gadaian...	70
38	Taburan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Cina ...	71
39	Taburan Lot Etnik Cina Mengikut Jumlah Pemilik ...	72
40	Taburan Lot Cina Yang Berkongsi Dalam Satu Lot ...	73

SENARAI JADUAL

<u>Jadual</u>	<u>Tajuk</u>	<u>Halaman</u>
41	Bilangan Lot Cina Mengikut Jumlah Pemilik	74
42	Taburan Lot Dan Keluasan Etnik Cina Dalam Gadaian ...	74
43	Organisasi Mengambil Gadaian Etnik Cina	75
44	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina ...	77
45	Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Dikalangan Etnik ...	78
46	Taburan Lot Dan Keluasan Mengikut Tahun Pendaftaran ...	82
47	Taburan Keseringan Pindah Milik Tanah Dari Tahun 1930-1984 ...	84
48	Perbandingan Taburan Pindah Milik Lot Dan Keluasan Akhir ...	85
49	Taburan Pindah Milik Lot Terakhir Mengikut Kategori Pemilik Dan Etnik	86
50	Taburan Keluasan Pindah Milik Terakhir Mengikut Pemilik Dan Etnik ...	88
51	Perbandingan Jumlah Lot Peringkat Awal Dan Akhir Mengikut Kategori Pemilik Dan Etnik ...	89
52	Perbandingan Jumlah Keluasan Peringkat Awal dan Akhir Mengikut Kategori Pemilik Dan Etnik ...	91
53	Perubahan Pemilikan Lot dan Keluasan Kategori Pemilik Mengikut Saiz ...	92
54	Perubahan Pemilikan Lot dan Keluasan Kategori Pemilik Mengikut Pembahagian	94
55	Perubahan Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Etnik ...	96
56	Perubahan Pemilikan Lot Dan Keluasan Etnik Mengikut Pembahagian Saiz ...	98
57	Perbandingan Antara Jalan Mengikut Nilai	105
58	Taburan Lot, Keluasan dan Jumlah Nilai Mengikut Saiz ...	107
59	Perbandingan Lot, Keluasan dan Nilai Mengikut Pembahagian Luas ...	108
60	Perbandingan Taburan Lot dan Keluasan Etnik Mengikut Nilai ...	109

BAB I

PENDAHULUAN

Dalam bab ini pengkaji akan membincangkan tujuan, metode kajian dan masalah-masalah yang dihadapi semasa menjalankan kajian. Pengkaji juga menerangkan bagaimana masalah-masalah ini dapat diselesaikan.

1.1 Pendahuluan

Tanah merupakan faktor penting dalam kehidupan manusia. Keperluan asas manusia terbahagi pada 3 bahagian iaitu tempat tinggal, pakaian dan makanan. Ketiga-tiga keperluan asas ini berkait rapat di mana tanah sebagai punca utama, tanah diperlukan untuk tempat tinggal, perlindungan atau bercucuk tanam. Dari tahun ke tahun jumlah manusia bertambah tetapi jumlah tanah tidak bertambah. Ini menyebabkan berlaku pertelingkahan mengenai pemilikan tanah.

Ramai pengkaji Sains Sosial sama ada dalam atau luar negeri membuat kajian tentang pemilikan tanah tetapi tumpuan mereka lebih di kawasan luar bandar. Sebagai contoh kajian S. Husin Ali mengenai kelaparan tanah di Kelantan (S. Husin Ali, 1976) menunjukkan terdapat banyak masalah terhadap pemilikan tanah; kajian Nordin Selat di Negeri Sembilan (Nordin Selat, 1982) menunjukkan pemilikan tanah masih dipengaruhi oleh adat; kajian Goh Ban Lee mengenai pemilikan tanah di Pulau Pinang (Goh Ban Lee, 1975) menunjukkan bahawa kebanyakan tanah dimiliki oleh kaum Cina dan India serta syarikat persendirian sama ada dari dalam atau luar negeri.

Oleh kerana kekurangan tanah dan bertambahnya penduduk terutama di kawasan bandar maka timbul banyak masalah dari segi sosial, politik

atau ekonomi. Dari segi sosial timbul masalah setinggan seterusnya mewujudkan masalah kesejahteraan manusia. Masalah setinggan juga menghalang pihak kerajaan untuk membangunkan kawasan yang mereka duduki. Banyak contoh yang menunjukkan proses perbandaran terbantut bila ada penempatan setinggan di kawasan bandar. Seorang penulis Zainol Mahmood (1975) mengatakan, antara lain;

" ... kawasan sesak dan kawasan setinggan merupakan tapak semaian kepada penjenayah, penagih dadah, kumpulan haram, aktiviti-aktiviti kumpulan jahat dan tempat bergiatnya elemen-elemen subversif".

Keterangan di atas menunjukkan setinggan yang wujud di kawasan bandar menimbulkan masalah bukan saja pada orang ramai tetapi juga pihak kerajaan.

Dari segi politik, tanah juga dijadikan bahan untuk mendapat pengaruh atau sokongan dari rakyat. Ini berlaku antara pihak pemerintah dan pihak pembangkang. Kajian Rokiah Talib di Kelantan, menunjukkan tanah digunakan untuk mendapat pengaruh.²

1.2 Bidang Kajian

Proses urbanisasi dan modernisasi yang pesat sejak kebelakangan ini banyak menimbulkan masalah kekurangan ruang penempatan. Dalam proses perkembangan bandar timbul berbagai masalah seperti kekurangan tanah yang melahirkan pula masalah lain seperti setinggan, kemiskinan, jenayah dan masalah tanah terbiar.

Kajian ini merupakan satu kajian ke atas pola-pola pemilikan tanah di bandar. Kajian seperti ini amat sedikit dilakukan sama ada pengkaji dari dalam atau luar negeri. Mereka membuat anggapan pola-pola pemilikan tanah di kawasan bandar tidak terdapat banyak masalah. Ini menyebabkan amat sukar pengkaji untuk menerangkan tentang pola-pola

pemilikan tanah di kawasan bandar. Oleh kerana itu, kajian terpaksa dijalankan dengan rapi untuk memberi gambaran sebenar tentang pola pemilikan tanah di bandar.

Kajian telah dibuat di bandar Mersing. Oleh kerana bandar ini terlalu luas untuk dikaji, maka kajian ini dihadkan kepada tiga jalan iaitu Jalan Abu Bakar, Jalan Endau dan Jalan Sulaiman. Diharapkan tiga jalan ini dapat memberi gambaran secara jelas tentang pola-pola pemilikan tanah di Bandar Mersing. Seterusnya dapat dilihat perbezaan dan persamaan pola-pola pemilikan tanah di Mersing iaitu satu kawasan yang agak mundur dengan bandar lain seperti Johor Bahru atau Batu Pahat yang lebih maju.

Antara Tujuan Kajian ialah:-

- i. Melihat dengan lebih dekat tentang pola-pola pemilikan tanah di bandar iaitu Bandar Mersing. Ini kerana kajian pemilikan tanah di bandar kurang dijalankan. Tujuan untuk membandingkan pola-pola pemilikan tanah di bandar dengan di luar bandar.
- ii. Pengkaji melihat pemilikan tanah terakhir mengikut kategori pemilik. Sama ada pemilikan tanah dimiliki oleh syarikat persendirian, persendirian atau kerajaan. Kerana sejak akhir-akhir ini syarikat persendirian banyak monopoli kegiatan ekonomi di bandar.
- iii. Pengkaji melihat pemilikan tanah terakhir mengikut etnik iaitu Melayu, Cina, India dan lain-lain. Tanah merupakan harta yang menjadi sumber kekayaan dan kedudukan tinggi dalam masyarakat. Ini kerana tanah boleh digunakan untuk tujuan tertentu sama ada politik atau ekonomi. Biasanya orang yang berjawatan tinggi atau berpengaruh dalam politik mempunyai jumlah tanah yang luas.

Kekayaan, kemajuan atau kemunduran satu-satu kaum juga dikaitkan dengan pemilikan tanah.

- iv. Kajian nilaian untuk membuktikan nilai tanah di kawasan bandar lebih tinggi daripada nilai tanah di kawasan luar bandar.
- v. Untuk membuktikan terdapat perbezaan dalam kegiatan ekonomi antara etnik di bandar. Dipercayai etnik Cina lebih menguasai ekonomi di bandar daripada etnik lain dan ini akan cuba dibuktikan dalam kajian.
- vii. Untuk membuktikan kepercayaan umum tentang tanah persendirian di mana etnik Cina lebih menguasai tanah di bandar jika dibandingkan dengan lain-lain etnik.

1.3 Metod Kajian

Pengkaji telah menjalankan kajian selama sebulan iaitu setengah bulan di Pejabat Tanah Mersing dan setengah bulan di Pejabat Tanah dan Galian di Johor Bahru. Metod yang digunakan semasa menjalankan kajian seperti berikut:-

1. Pilot survey

Pengkaji terlebih dahulu membuat tinjauan kawasan yang hendak dikaji iaitu Jalan Abu Bakar, Jalan Sulaiman dan Jalan Endau. Tujuannya untuk mendapat gambaran secara kasar tentang kedudukan jalan tersebut. Juga menentukan kedudukan bangunan, kedai untuk memudahkan apabila melihat 'standard set'.

ii. Pengumpulan data

Pengumpulan data amat penting dalam kajian ini. Dalam pengumpulan data pola-pola pemilikan tanah, kita perlu meneliti geran-

geran yang terdapat di pejabat tanah. Selain itu, terlebih dahulu mendapatkan 'standard map sheet' untuk menentukan kedudukan lot-lot tanah. Cara meneliti geran-geran di pejabat tanah adalah paling sesuai untuk mendapatkan maklumat yang tepat. Untuk mendapatkan geran dari pemilik banyak mengalami kesukaran.

iii. Temubual tidak formal

Pengkaji juga menemubual pegawai-pegawai dan pekerja-pekerja di Pejabat Ukur, Pejabat Tanah Daerah, Majlis Daerah dan Pejabat Tanah dan Galian Johor Baharu. Kebanyakan soalan yang diajukan kepada mereka adalah soalan yang tidak tersusun. Perbuatan ini berhubung dengan istilah yang terdapat dalam buku pendaftaran hak milik tanah. Selain itu pengkaji juga bertanyakan tentang perkara-perkara yang meragukan terutama dalam proses pindah milik.

iv. Kajian Library

Kajian ini dijalankan dengan mengumpulkan bahan-bahan yang telah diterbitkan sama ada dalam bentuk buku, rencana atau majalah. Bahan-bahan ini ada kaitannya dengan pemilikan tanah. Selain itu cuba ditinjau juga pola-pola pemilikan tanah di kawasan lain seperti Kelantan, Negeri Sembilan, Kedah dan lain-lain.

1.4 Masalah Kajian

Semasa menjalankan kajian, pengkaji telah mengalami berbagai masalah sama ada masalah kajian atau masalah pengkaji sendiri. Masalah yang dihadapi seperti berikut:-

- i. Pertama, masalah tempat tinggal. Ini kerana pengkaji adalah orang asing di bandar itu dan baru pertama sekali sampai, menyebabkan pengkaji tidak mempunyai tempat tinggal. Nasib pengkaji baik kerana ada seorang pekerja di Pejabat Tanah bernama Abdul Ghaffar Mohamed yang telah memperlawakan pengkaji tinggal bersamanya.
- ii. Keduanya, cara pengumpulan data oleh kerana pengkaji tidak mempunyai pengetahuan langsung dalam soal pentadbiran pejabat menyebabkan pengkaji merasa janggal dalam soal mengumpul data-data pemilikan tanah. Tetapi dengan tunjuk ajar dari pegawai dan pekerja di pejabat barulah pengkaji tahu cara mengumpulkan data dan bagaimana data diperolehi.
- iii. Ketiga, mendapatkan rekod dan dokumen tentang pemilikan tanah. Walaupun rekod tentang tanah boleh dilihat oleh orang awam tetapi dikenakan bayaran. Walau bagaimanapun dengan kerjasama pegawai-pegawai sama ada di Mersing atau Johor Bahru, pengkaji tidak dikenakan bayaran.
- iv. Keempat, rekod-rekod mengenai tanah disimpan di dalam bilik besi dan disusun untuk memudahkan pentadbiran. Tidak semua orang dibenarkan masuk mengambilnya, sedangkan pengkaji terpaksa meneliti banyak dokumen. Pengkaji bernasib baik kerana pegawai bermurah hati membenarkan pengkaji masuk sendiri untuk mengambilnya setelah diberi tunjuk ajar.
- v. Kelima, dalam undang-undang tanah terdapat banyak istilah. Sebelum pengkaji meneliti dokumen di pejabat tanah, pengkaji harus mengetahui istilah-istilah yang penting seperti

'transmission', 'joint tenancy', 'discharger' atau 'charge'.

Pemahaman istilah ini akan memudahkan lagi dalam menjalankan kajian.

- vi. Keenam, untuk mendapatkan data tidak dapat dijalankan dengan segera kerana dalam masa yang sama dokumen diperlukan oleh orang lain atau pengawa sendiri. Ini menyebabkan pengkaji terpaksa menangguhkan kerja meneliti rekod yang diperlukan. Terdapat juga masalah dimana, satu lot tanah untuk mendapatkan pemilik awal, pengkaji terpaksa mendapatkan 5 atau 6 dokumen dan ini menyusahkan pembantu pejabat kerana terpaksa mengeluarkan banyak dokumen. Tetapi pengkaji bernasib baik kerana pembantu pejabat bermurah hati menolong pengkaji.
- vii. Ketujuh, pengkaji menghadapi masalah terutama di Pejabat Tanah Mersing kerana rekod tidak lengkap dan kemas kini. Pengkaji terpaksa merujuk data-data di Pejabat Tanah dan Galian di Johor Bahru. Pengkaji terpaksa berulang alik antara Mersing dengan Johor Bahru untuk mendapatkan data. Segala masalah di Pejabat Tanah Mersing telah dapat diselesaikan di Pejabat Tanah dan Galian Johor Bahru. Oleh kerana pejabat dan pekerja berbeza, menyebabkan pengkaji terpaksa menyesuaikan diri terlebih dahulu sebelum menjalankan kajian.
- viii. Akhirnya, bila berada di Johor Bahru, pengkaji menghadapi masalah tempat tinggal tetapi pengkaji bernasib baik kerana keluarga Abu Bakar bin Awang membenarkan pengkaji tinggal di rumahnya.

1.5 Kepentingan Kajian

Kajian ini dapat memberikan gambaran secara umum tentang pola-pola pemilikan tanah di Bandar Mersing. Walaupun Mersing bandar yang

mundur tetapi ia merupakan sebuah bandar penting sebagai pusat pelancungan. Di samping itu kajian dapat memberitahu tentang pemilikan tanah terakhir sama ada dimiliki oleh satu kaum atau dimiliki oleh pelbagai kaum. Juga dapat mengetahui sejauh mana dasar kerajaan mengenai projek pembangunan dijalankan di Mersing. Pengkaji juga melihat sejauh mana peranan Bumiputera berjaya dalam lapangan perniagaan selepas Dasar Ekonomi Baru.

Kajian ini boleh menjadi printis kepada pengkaji-pengkaji selepas kajian ini. Ini kerana pola-pola pemilikan tanah di bandar terdapat banyak masalah dan belum terdapat kajian yang dijalankan secara menyeluruh. Kajian seperti ini sepatutnya menjadi panduan kepada pihak-pihak tertentu terutama untuk memajukan lagi bandar Mersing.

LATAR BELAKANG

Dalam bab ini pengkaji membuat huraian secara ringkas tentang bentuk muka bumi dan kedudukan bandar Mersing secara umum.³

1.6 Bentuk Muka Bumi

Mersing merupakan salah satu daerah di Negeri Johor selain dari Muar, Segamat, Pontian, Kota Tinggi, Johor Bahru, Keluang dan Batu Pahat. Mersing terletak di timur laut Negeri Johor. Ia bersempadan dengan daerah Keluang, Kota Tinggi dan di sebelah barat dengan daerah Segamat dan Negeri Pahang.

Daerah Mersing terbahagi kepada 10 mukim yang terdiri dari 26 buah kampung berserta 33 buah pulau. Kampung-kampung diketuai oleh ketua kampung yang dipertanggungjawabkan kepada penghulu. Antara pulau yang terkenal ialah Pulau Rawa, Pulau Pemanggil dan Pulau Tinggi.

Di antara 10 buah mukim ini hanya 7 sahaja yang terdapat ramai

bilangan penduduknya. Mukim-mukim tersebut ialah mukim Mersing, Tenglu, Penyabong, Triang, Padang Endau, Jemaluang dan pulau-pulau. Lebih ramai bilangan penduduk bertumpu di Mukim Mersing dan Padang Endau dimana terdapatnya lokasi bandar Mersing dan Endau. Selain itu ramai juga penduduk yang bertumpu di kawasan penempatan berkelompok seperti rancangan Felda, Felkra atau Risda.

1.7 Ekonomi

Bandar Mersing terdapat pelbagai kegiatan ekonomi yang utama seperti pertanian atau perniagaan. Disamping kegiatan ekonomi ini, Mersing juga sebagai pusat perikanan. Perikanan adalah kegiatan utama terutama penduduk di kawasan tepi pantai. Mereka menangkap ikan di sekitar pulau-pulau yang terdapat di Mersing.

1.8 Pentadbiran

Di peringkat kampung, pentadbirannya dikendalikan oleh pejabat ini melalui 25 jawatan kuasa kemajuan dan keselamatan kampung dengan pengawasan penghulu. Di kawasan kampung-kampung baru terdapat 4 buah jawatankuasa kemajuan dan keselamatan kampung ditadbirkan oleh pejabat ini.

Secara am pejabat ini bertanggungjawab untuk menyelaraskan pelaksanaan projek-projek kecil tertentu. Pejabat ini juga menjalankan urusan pentadbiran bagi pekara-pekerja seperti berkenaan kerakyatan, pendaftaran perkahwinan, perlesenan barang-barang kawalan, perayaan, hal-hal berkaitan dengan muhibah di samping menyelaraskan usaha berkaitan keselamatan termasuk rancangan rukun tertangga. Kedudukan stagf di Pejabat Tanah Mersing seperti berikut:-

1. Seorang Pegawai Daerah

- ii. Dua orang Penolong Pegawai Daerah
- iii. Seorang Kerani Kanan
- iv. Tiga orang Kerani biasa
- v. Seorang kerani rendah
- vi. Tujuh orang penghulu
- vii. Seorang jurutaip
- viii. Dua orang pelayan pejabat
- ix. Tiga orang buruh

1.9 Kemudahan-kemudahan Awam

Daerah ini dilengkapi juga dengan infrastruktur seperti jalanraya dan jalan-jalan kampung yang menghubungkan setiap pelusuk daerah. Di pulau-pulau perhubungan dilakukan dengan menggunakan bot-bot penambang. Jalan-jalan utama di daerah ini menghubungkan daerah lain ialah Jalan Mersing ke Kota Tinggi sejauh 57 batu, Mersing ke Endau 23 batu dan Mersing ke Keluang sejauh 69 batu.

Di samping itu terdapat juga jalan-jalan bertar lain di bawah penyelenggaraan negeri yang memberi kemudahan bagi kampung-kampung Penyabung, Triang Kecil, Triang Besar, Sungai Mengkuang, Semanir, Tenglu Laut, Seri Pantai dan sebahagian dari jalan Kampung Air Merah dan Pengkalan Batu sepanjang 48,475 batu dan jalan ke Felda Endau sepanjang 7,384 batu.

Dari segi pembekalan air paip, hanya 70% iaitu 27,000 orang pengguna saja di daerah ini. Bekalan letrik hanya 10% saja yang menikmati kemudahan tersebut iaitu kira-kira 4,000 pengguna sahaja di dalam atau luar bandar. Walau bagaimanapun cadangan untuk menambahkan perkhidmatan ini telah dimasukkan dalam Rancangan Malaysia Keempat

agar matlamat untuk menyampaikan kemudahan ini ke kawasan pendalaman akan dapat dilaksanakan. Daerah ini juga mendapat kemudahan telefon terutama di kawasan bandar. Kedudukan Bandar Mersing seperti peta 1.

1.10 Pemilikan Tanah Secara Umum

Dalam kehidupan manusia, tanah merupakan faktor yang utama dalam pengeluaran dan tempat tinggal. Tanah pada masa dahulu hingga sekarang memainkan peranan penting dalam bidang politik, ekonomi dan juga sosial. Kerana kepentingan ini, Al-Quran ada menerangkan tentang sifat bentuk dan kegunaan kepada manusia dan haiwan. Ayat yang berbunyi; 'Dari tanah engkau datang, kepada tanah engkau dikembalikan'.⁴

Dalam Islam pemilikan ekonomi adalah tidak mutlak. Pemilik mutlak adalah Allah S.W.T. yang menjadikan semuanya. Manusia dijadikan hanyalah sebagai pemegang amanah untuk hidup di dunia. Dalam menjalankan kehidupan dan kekayaan di larang menyeleweng dari batas-batas Islam yang telah ditetapkan. Ini ada diterangkan dalam Al-Quran;

"Kepunyaan Allahlah kerajaan semesta langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya".

Dari ayat di atas jelas menunjukkan bahawa tanah yang ada di dunia bukan dipunyai oleh manusia secara mutlak.

Malaysia adalah sebuah negara yang rakyatnya terdiri dari berbilang kaum. Isu-isu perkauman bukan saja dari segi politik tetapi juga ekonomi atau sosial. Ini memang nyata terutama dalam saat pemilikan tanah yang bergambarkan kekayaan pada individu atau masyarakat.

Seorang penulis mengatakan;

"Pemusatan dalam pemilikan tanah ini menyebabkan ramai petani-petani tidak memiliki tanah dan mana-mana yang memiliki tanah kebanyakannya memiliki dibawah saiz yang dianggap ekonomik. Keadaan ini mendesak petani untuk menyewa dari tuan tanah yang menggunakan syarat

yang berat. Penguasaan segi pemasaran, pengangkutan menyebabkan mereka menguasai komuniti petani dan berkuasa meneruskan cengkaman mereka terhadap petani."⁶

Semasa zaman penjajah, sektor ekonomi di Tanah Melayu adalah ditangan mereka. Pihak British pula telah membawa masuk pendatang-pendatang dari Cina dan India secara beramai-ramai untuk tujuan ekonomi mereka. Inggeris menggalakkan orang India dari Selatan India untuk menjadi tenaga buruh dalam ladang-ladang mereka dan orang Cina dari Selatan Cina untuk bekerja terutama di lombong-lombong dan juga di ladang getah. Orang Melayu tidak diambil sebagai buruh kerana?⁷

- i) Inggeris mempunyai dasar supaya orang Melayu terus hidup di kampung dan menjalankan ekonomi tradisional untuk mengeluarkan padi.
- ii) Untuk menjadi buruh orang Melayu tidak begitu stabil kerana ikatan mereka dengan keluarga dan kampung sangat kuat dan mudah saja untuk meninggalkan tempat untuk balik ke kampung. Sebaliknya buruh Cina dan India untuk balik ke kampung asal kerana jauh.
- iii) Perbezaan dari segi tangga gaji di mana Inggeris boleh mengenakan gaji pada orang Cina mengikut suka mereka.




Penyertaan orang Melayu dalam perladangan dan perniagaan walaupun secara kecil-kecilan atau sederhana boleh dikatakan hampir tiada. Terdapat dua sebab maka hal ini berlaku:

- i) Orang Melayu kebanyakan tinggal di kampung-kampung dan terikat pada ekonomi pertanian tradisional. Mereka bukan saja tidak mempunyai modal, bahkan tidak mempunyai kepandaian untuk berniaga. Kehidupan kampung hanya dapat memenuhi

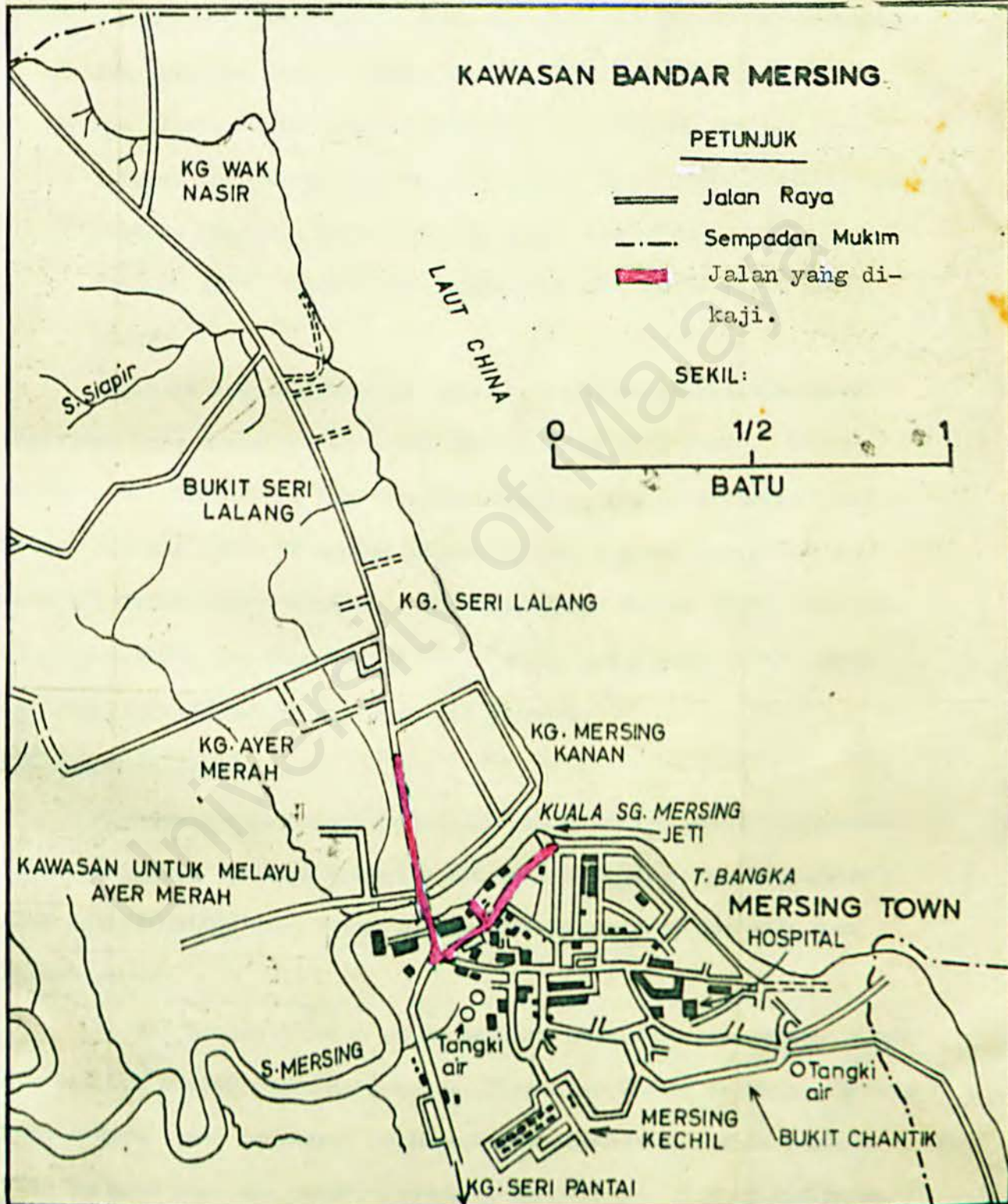
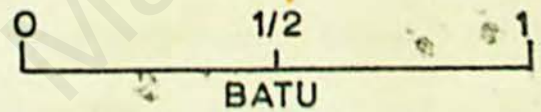
PETA I

KAWASAN BANDAR MERSING

PETUNJUK

-  Jalan Raya
-  Sempadan Mukim
-  Jalan yang di-
kaji.

SEKIL:



Penyaji melihat perkembangan ini berdasarkan pada teori yang dikemukakan-

segala keperluan mereka. Tetapi orang-orang Cina dan India merupakan peneroka yang meninggalkan kampung halaman mencari rezeki yang lebih dan mencuba apa saja kegiatan yang mendatangkan kekayaan dengan cepat.

- ii) Ada diantara bakal-bakal perniaga Cina menjadi anggota pertubuhan suku atau 'sei' masing-masing yang selalu bersedia untuk memberi pinjaman modal bagi memulakan perniagaan. Tetapi keperluan modal seperti ini, tidak terdapat di kalangan orang Melayu.

Daripada faktor-faktor di ataslah yang menyebabkan terdapat perbezaan yang nyata antara orang Melayu, Cina atau India. Orang Melayu masih tinggal di luar bandar dengan kegiatan pertanian tradisional. Orang Cina dan India menguasai sepenuhnya di kawasan bandar hingga sekarang dalam bidang ekonomi. Ini dibuktikan dengan kajian yang dilakukan sebelum ini sama ada di Batu Pahat, Johor Bahru atau bandar lain di Johor khususnya dan Malaysia umumnya.

1.11 Perkembangan Bandar

Sebelum sesuatu kawasan menjadi pusat bandar merupakan kawasan yang sederhana. Melalui beberapa proses perbandaran dan pembangunan sama ada dirancang atau tidak bandar akan berkembang dan maju dari segala aspek.

Tujuan pengkaji ialah untuk melihat bagaimana bandar itu wujud dan melihat proses perkembangannya. Tiap-tiap bandar mempunyai proses perkembangan yang berbeza. Perbezaan ini disebabkan faktor ekonomi yang berbeza sama ada bandar industri, pengilangan atau pelancungan. Pengkaji melihat perkembangan ini berdasarkan pada teori yang dikeluarkan

kan oleh Ernest Burgess dan Robert Park pada tahun 1920-an. Teori ini dipanggil 'Concetric Zone Theory'.⁸

Concetric Zone Theory



Petunjuk

- 1 - Central business district
- 2 - Wholesale light manufacturing
- 3 - Medium-class residential
- 4 - Low-class residential
- 5 - High-class residential

Park dan Burgess melihat komuniti manusia di bandar dan persaingan tentang penguasaan kawasan dan juga tanah. Pada peringkat awal bandar hanya satu pusat atau bulatan. Bila bandar berkembang akan berlaku persaingan terutama kawasan untuk perindustrian, perniagaan atau perumahan. Mereka yang mendapat membayar sewa yang mahal atau membeli dengan harga yang tinggi akan dapat mendudukinya. Biasanya pusat bandar menjadi kawasan perusahaan atau perniagaan yang utama. Kerana persaingan

an ini manusia lebih banyak keluar dari pusat ini. Tumpuan mereka di kawasan pinggir bandar di mana terdapat penempatan yang wujud mengikut beberapa lapisan iaitu rumah kelas atas, menengah atau bawahan. Ini ditunjukkan dalam bulatan 3, 4 dan 5.

Tetapi tidak semua bandar berkembang mengikut teori yang diutarakan oleh Park dan Burgess ini kerana perkembangan bandar adalah bergantung kepada faktor bentuk muka bumi atau ekonomi.

3. Laporan tentang bentuk muka bumi, pentadbiran, ekonomi dan kemudahan awam, dikeluarkan oleh Pejabat Tanah Negeri pada tahun 1977. Laporan terbaru belum lagi siap semasa kajian ini dijalankan.
4. Affandi Razali, "Penilikan Tanah di Bandar Port Klang, Kemudahan Jalan Sebat", Latihan Ilmiah 1983/84, Jabatan Antropologi dan Sosiologi, Universiti Malaya.
5. Al-Quran, surah Al-Maidah, ayat 17.
6. Chasuri Sinar, Schendet dan bentuk Reformasi Tanah di Malaysia. Kajian beliau lebih tertumpu kepada masalah penilikan tanah di kawasan luar bandar terutama petak di mana pertanian sebagai hasil utama, him. 74.
7. Syed Husin Ali, Orang Melayu, Masalah dan Masa Depan, him. 90.
8. Park dan Burgess, Elements of Urban Sociology, him. 111.

Nota Kaki

1. Laporan mengenai setingan di Kuala Lumpur 1969 yang dihasilkan oleh Sen M.K. bagi pihak Suruhanjaya Ibu Kota dan Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan dalam Manusia dan Masyarakat, Jernal Antropologi dan Sosiologi, Jilid 4.
2. Kajian dilakukan oleh Rokiah Talib dalam kawasan di mana terdapat kubu pembangkang yang kuat seperti di Kelantan, Trengganu dan lain-lain. Pihak kerajaan atau pembangkang telah menggunakan isu tanah sebagai alat mendapatkan penyokong terutama semasa dalam pilihanraya.
3. Laporan tentang bentuk muka bumi, pentadbiran, ekonomi dan kemudahan awam, dikeluarkan oleh Pejabat Tanah Mersing pada tahun 1977. Laporan terbaru belum lagi siap semasa kajian ini dijalankan.
4. Affandi Razali, "Pemilikan Tanah di Bandar Penggeran, Khususnya Jalan Rahmat", Latihan Ilmiah 1983/84, Jabatan Antropologi dan Sosiologi, Universiti Malaya.
5. Al-Quran, surah Al-Maidah, ayat 17.
6. Chamhuri Sinar, Kehendak dan Bentuk Reformasi Tanah di Malaysia. Kajian beliau lebih tertumpu pada masalah pemilikan tanah di kawasan luar bandar terutama petani di mana pertanian sebagai hasil utama, hlm. 2.
7. Syed Husin Ali, Orang Melayu, Masalah dan Masa Depan, hlm. 90.
8. Park dan Burgess dalam buku Elements of Urban Sociology, hlm. 111.

Jalan	Nil. Lot	%	Luas	%	Nota
Jalan 101	101	87.2	1,402,053	87.2	3,344.7
Jalan 102	102	80.8	1,173,104	80.8	29,617.0
Jalan 103	103	100	1,173,104	100	

Nota: Data yang disediakan dari Pejabat Tanah dan Galian IPTM dan Pejabat Tanah Mersing IPTM.

BAB II

PERBANDINGAN ANTARA JALAN

2.1 Perbandingan Antara Jalan

Dalam bab ini, pengkaji akan membincangkan secara khusus pola-pola pemilikan tanah di Bandar Mersing. Dalam kajian ini, pengkaji mengambil tiga jalan sebagai sampel iaitu Jalan Abu Bakar, Jalan Sulaiman dan Jalan Endau. Daripada tiga jalan ini, pengkaji dapat memberi gambaran bahawa Jalan Abu Bakar mempunyai ciri-ciri persamaan dengan jalan Sulaiman dan pengkaji mengabungkannya. Dua jalan ini merupakan kawasan perniagaan, perumahan yang terletak di pusat bandar. Jalan Endau pula merupakan kawasan luar bandar dan kegiatan ekonomi ialah pertanian. Dalam perbandingan ini pengkaji melihat pemilikan antara kategori pemilik iaitu kerajaan, syarikat persendirian dan persendirian. Pengkaji juga melihat pemilikan lot dan keluasan antara etnik untuk mengetahui etnik mana yang menguasai satu-satu kawasan. Juga dikaji bilangan lot dan keluasan mengikut saiz.

a) Taburan Lot dan Keluasan Mengikut Jalan

Untuk melihat perbandingan jumlah lot dan keluasan antara dua jalan ini, seperti di Jadual 1.

Jadual 1: Perbandingan Lot dan Keluasan Mengikut Jalan

Jalan	Bil. Lot	%	Luas	%	Purata
Abu Bakar	146	69.2	462,083	8.2	3,164.9
Endau	65	30.8	5,175,106	91.2	79,617.0
Jumlah	211	100	5,637,106	100	

Sumber: Data yang dikumpul dari Pejabat Tanah dan Galian (PTG) dan Pejabat Tanah Mersing (PTM).

Daripada 211 lot yang dikaji, didapati Jalan Abu Bakar mempunyai 146 lot atau 69.2% dengan keluasan 462,083 kaki persegi atau 8.2%. Ini berbeza jika dibandingkan dengan Jalan Endau yang mempunyai jumlah lot sedikit tetapi jumlah keluasan yang besar. Jalan Endau mempunyai 65 lot atau 30.8%. Keluasannya ialah 5,175,106 kaki persegi. Jalan Endau pula purata keluasan ialah 79,617 kaki persegi.

Keluasan yang berbeza juga disebabkan perbezaan kegiatan ekonomi. Di Jalan Abu Bakar kegiatan ekonomi tidak bergantung pada keluasan tanah. Tanah hanya digunakan untuk kegiatan perumahan, perniagaan atau perusahaan. Walaupun saiz lot kecil adalah ekonomik. Ini berbeza dengan Jalan Endau dimana kegiatan ekonomi lebih bergantung pada pertanian. Dalam pertanian memerlukan saiz tanah yang luas untuk mendapatkan hasil yang besar.

b) Perbandingan Lot dan Keluasan Kategori Pemilik Mengikut Jalan

Perbandingan ini melihat bilangan lot dan keluasan antara kategori pemilik iaitu di Jalan Abu Bakar dan Jalan Sulaiman. Seperti dalam Jadual 2.

Jadual 2: Perbandingan Lot dan Keluasan Kategori Pemilik Mengikut Jalan

	Jalan Abu Bakar				Jalan Endau			
	Lot	%	Luas	%	Lot	%	Luas	%
Kerajaan	48	22.7	229,395	4.1	4	1.9	133,849	2.4
Persendirian	93	44.1	224,534	3.9	55	26.1	4,117,385	73.0
Syarikat Persendirian	5	2.4	8,154	0.1	6	2.8	923,879	16.4
Jumlah	146	69.2	462,083	8.1	65	30.8	5,175,105	91.8

Sumber: Data yang dikumpul dari PTK dan PTM

Di Jalan Abu Bakar kerajaan mempunyai 48 lot atau 22.7% dengan keluasannya 229,395 kaki persegi atau 4.1%. Kerajaan hanya mempunyai 4 lot atau 1.9% sahaja di Jalan Endau dengan keluasannya 133,849 kaki persegi atau 2.4%.

Persendirian pula, mempunyai 93 lot atau 44.1% di Jalan Abu Bakar dan jumlah keluasannya 224,534 kaki persegi atau 3.9%. Di Jalan Endau pula terdapat 55 lot atau 26.1% dengan keluasannya 4,117,385 kaki persegi atau 73.0%.

Syarikat persendirian pula mempunyai 5 lot atau 2.4% di Jalan Abu Bakar dan keluasannya 8,154 kaki persegi atau 0.1%. Di Jalan Endau pula terdapat 6 lot 2.8% dengan keluasannya 923,879 kaki persegi atau 16.4%.

Daripada data di atas didapati semua kategori pemilik mempunyai bilangan lot banyak di Jalan Abu Bakar. Ini kerana Jalan Abu Bakar merupakan pusat bandar yang menjadi tumpuan pada semua kegiatan ekonomi. Kawasan bandar juga menjadi tumpuan pembangunan yang dijalankan oleh pihak kerajaan serta kemudahan-kemudahan yang telah disediakan.

Walaupun jumlah bilangan lot banyak tetapi jumlah keluasannya kecil. Ini kerana purata keluasan lot kecil. Semua kategori mempunyai purata keluasan besar di Jalan Endau jika dibandingkan dengan Jalan Abu Bakar.

c) Perbandingan Lot dan Keluasan Kategori Etnik Mengikut Jalan

Kajian di dua jalan ini akan dapat membuktikan etnik mana yang lebih menguasai pemilikan lot dan keluasan tanah. Adakah Cina lebih banyak menguasai ekonomi perniagaan atau orang Melayu dan India masih menguasai ekonomi pertanian. Ini kerana dari segi pemilikan lot dan

keluasan tanah dapat memastikan kegiatan ekonomi mereka. Ini ditunjukkan dalam Jadual 3.

Jadual 3: Perbandingan Lot dan Keluasan Kategori Etnik
Ikut Jalan

Bangsa	Jalan Abu Bakar/Jalan Sulaiman				Jalan Endau			
	Lot	%	Luas	%	Lot	%	Luas	%
Melayu	5	5.4	7,485	3.3	44	80	3,197,104	77.6
Cina	85	91.4	212,695	94.7	9	16.4	771,817	18.7
India	3	3.2	4,358	1.9	1	1.8	32,125	0.8
Campur	-	-	-	-	1	1.8	117,339	2.8
Jumlah	93	100	224,534	100	55	100	4,117,385	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jadual 3 menunjukkan Melayu lebih banyak mempunyai bilangan lot dan keluasan di Jalan Endau. Terdapat 44 lot atau 80% dan jumlah keluasan ialah 3,197,104 kaki persegi atau 77.6%. Ini merupakan satu kadar yang tinggi jika dibandingkan dengan Jalan Abu Bakar dimana hanya terdapat 5 lot atau 5.4% dengan keluasannya 7,485 kaki persegi atau 3.3%.

Cina pula menunjukkan pola yang berbeza iaitu mempunyai lot banyak di Jalan Abu Bakar iaitu 85 lot atau 91.4% dan jumlah keluasan 212,695 kaki persegi atau 94.7%. Tetapi jumlah keluasan lebih besar di Jalan Endau iaitu 771,817 kaki persegi atau 18.7% dan bilangan lot hanya 9 lot atau 16.4%.

India pula mempunyai bilangan lot banyak di Jalan Abu Bakar iaitu 3 lot atau 3.2% dan keluasan 4,358 kaki persegi atau 1.9%. Kalau dilihat jumlah keluasan terbesar iaitu 32,127 kaki persegi di Jalan Endau dan bilangan lot hanya 1 lot atau 1.8%.

Bagi kategori campur hanya terdapat satu lot dengan keluasan 117,339 kaki persegi atau 2.8% di Jalan Endau.

Daripada pemerhatian pengkaji didapati hampir 90% kedai dimiliki oleh Cina di samping orang India. Melayu masih tetap menguasai kegiatan ekonomi pertanian. Tidak dinafikan terdapat juga orang Melayu yang menjalankan perniagaan tetapi bilangan terlalu kecil jika dibandingkan dengan kaum lain.

d) Perbandingan Lot dan Keluasan Etnik dan Saiz Mengikut Jalan

Perbandingan pemilikan lot dan keluasan etnik mengikut jalan akan dapat melihat beberapa perbezaan dari segi saiz. Antara dua jalan ini, etnik mana yang mempunyai saiz tanah yang kecil atau besar. Adakah orang Melayu, Cina atau India. Persoalan ini akan terjawab dalam Jadual 4.

Melayu mempunyai bilangan lot banyak di Jalan Endau iaitu 17 lot atau 8.1% pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi. Keluasannya ialah 668,221 kaki persegi atau 11.8%. Di Jalan Abu Bakar hanya terdapat 5 lot atau 2.4% dan keluasan ialah 7,485 kaki persegi atau 0.1% pada saiz kurang 3,000 kaki persegi.

Cina mempunyai bilangan lot banyak di Jalan Abu Bakar iaitu 84 lot atau 39.8% dan keluasan ialah 197,326 kaki persegi pada saiz 3,000 kaki persegi. Jalan Endau Cina mempunyai hanya 4 lot atau 1.9% dan keluasan 360,066 kaki persegi atau 6.4% pada saiz 50,000 hingga 69,999 kaki persegi.

India pula mempunyai 3 lot atau 1.4% di Jalan Abu Bakar dengan keluasan 4,358 kaki persegi atau 0.1% pada saiz kurang dari 3,000 kaki persegi. Di Jalan Endau terdapat 1 lot atau 0.5% pada saiz 3,000

Jadual 4.

PERBANDINGAN PEMILIKAN LOT DAN KELUASAN MENGIKUT ETHNIK DI JALAN ABU BAKAR DAN JALAN ENDAU.

KAKI PERSEGI	JALAN ABU BAKAR												JALAN ENDAU															
	MELAYU				CINA				INDIA				MELAYU				CINA				INDIA				CAMPUR			
	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%
I- 2,999	5	2.3	7,485	0.1	84	39.8	197,326	3.5	3	1.4	4,358	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3,000- 4,999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0.9	91,548	1.6	I	0.5	32,125	0.5	-	-	-	-
5,000- 6,999	-	-	-	-	I	0.5	6,534	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	I	0.5	61,256	1.1	-	-	-	-	-	-	-	-
7,000- 8,999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I	0.4	7,350	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9,000-10,999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	2.8	71,129	1.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11,000-29,999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1.8	104,433	1.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30,000-49,999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	8.1	668,221	1.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50,000-69,999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	3.3	424,707	7.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70,000-89,999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0.9	163,853	2.9	4	1.9	360,066	6.4	-	-	-	-	-	-	-	-
90,000-99,999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I	0.5	90,114	1.6	-	-	-	-	-	-	-	-
Lebih 100,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	3.3	1757371	31.1	I	0.5	167,433	2.9	-	-	-	-	I	0.5	117,339	2.1
JUMLAH	5	2.3	7,485	0.1	85	40.2	212,695	3.6	3	1.4	4,358	0.1	44	20.8	3197104	56.7	9	4.3	770,817	13.6	I	0.5	32,125	0.6	I	0.5	117,339	2.1

Sumber: Data yang dikumpul dari FTG dan PTM.

hingga 49,999 kaki persegi. Keluasannya pula ialah 32,125 kaki persegi atau 0.6%.

Kategori campur antara etnik hanya terdapat satu lot saja dan keluasan 117,339 kaki persegi pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi di Jalan Endau.

Setelah melihat pemilikan mengikut saiz, seterusnya pengkaji melihat perbandingan pemilikan lot mengikut pembagian keluasan. Antara etnik mana yang mempunyai lot dan keluasan pada saiz kecil, sederhana atau besar. Ini ditunjukkan dalam Jadual 5.

Didapati semua etnik di Jalan Abu Bakar mempunyai pemilikan lot pada saiz kecil. Tidak terdapat pemilikan lot pada saiz sederhana dan besar. Melayu mempunyai 5 lot atau 2.4% dan jumlah keluasan iaitu 7,485 kaki persegi atau 0.1%. Cina mempunyai 85 lot atau 40.2% dengan keluasannya 212,695 kaki persegi atau 3.6%. India pula mempunyai 3 lot atau 1.4% dan jumlah keluasan 4,358 kaki persegi atau 0.1%.

Di Jalan Endau Melayu tidak mempunyai lot pada saiz kecil tetapi saiz sederhana terdapat 37 lot atau 17.5% dan keluasannya ialah 1,439,733 kaki persegi atau 25.6%. Saiz besar terdapat 7 lot atau 3.3% dan jumlah keluasan ialah 1,757,371 kaki persegi atau 31.1%.

Walaupun Cina mempunyai bilangan lot sedikit tetapi mempunyai pemilikan pada tiap saiz. Saiz kecil terdapat 3 lot atau 1.4% dan keluasannya 153,204 kaki persegi. Saiz sederhana terdapat 4 lot atau 1.9% dan jumlah keluasan 360,066 kaki persegi atau 6.4%. Bagi saiz besar terdapat 2 lot saja atau 1.0% dan keluasannya 257,547 kaki persegi atau 4.5%.

India mempunyai satu lot dengan keluasan 32,125 atau 0.6% iaitu

Jadual 5.

PERBANDINGAN PEMILIKAN LOT DAN KELUASAN ETHNIK DI JALAN ABU BAKAR DAN JALAN ENDAU.

SAIZ (KAKI PERSEGI)	JALAN ABU BAKAR												JALAN ENDAU															
	MELAYU				CINA				INDIA				MELAYU				CINA				INDIA				CAMPUR			
	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%
KECIL (1-6,999)	5	2.4	7,485	0.1	85	40.2	212,695	3.6	3	1.4	4,358	0.1	-	-	-	-	3	1.4	153,204	2.7	-	-	-	-	-	-	-	-
SEDERHANA (7,000-89,999)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37	17.5	1,439,733	25.6	4	1.9	360,066	6.4	1	0.5	32,125	0.6	-	-	-	-
BESAR (Lebih 90,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	3.3	1,757,371	31.1	2	1.0	257,547	4.5	-	-	-	-	1	0.5	117,339	2.1
JUMLAH	5	2.4	7,485	0.1	85	40.2	212,695	3.6	3	1.4	4,358	0.1	44	20.8	3,197,104	56.7	9	4.3	770,817	13.6	1	0.5	32,125	0.6	1	0.5	117,339	2.1

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

pada saiz sederhana. Bagi kategori campur terdapat satu lot dan keluasan 117,339 kaki persegi pada saiz besar.

Kesimpulannya dari segi pembahagian keluasan, Jalan Abu Bakar lebih banyak lot pada saiz kecil. Pemilikan lot lebih dimonopoli oleh orang Cina. Ini berbeza dengan Jalan Endau, bilangan lot banyak pada saiz sederhana dan besar. Etnik Melayu, Cina, India, dan kategori campur antara etnik mempunyai pemilikan lot di Jalan Endau. Orang Melayu lebih menguasai bilangan lot dan keluasan di Jalan Endau.

nya terakhir sekali didaftarkan dalam geran tanah. Kajian yang dilakukan menunjukkan bahawa terdapat beberapa kategori pemilik tanah di kawasan yang dikaji. Pengkajian juga mengkaji pemilik tanah terawal dimiliki oleh kategori pemilik. Pemilik terawal bermaksud pemilik-pemilik yang nama terawal didaftarkan dalam geran tanah.

a) Pemilikan lot Peringkat Awal

Pada peringkat awal jumlah lot pada keseluruhannya ialah 201 lot. Daripada 201 lot ini diilahi oleh tiga kategori pemilik. Ini ditunjukkan dalam Jadual 6.

Jadual 6: Rebaran Pemilikan Lot Mengikut Pemilik Awal

Pemilik	Bil. Lot	%
Kerajaan	29	14.4
Persendirian	172	85.6
Syarikat Persendirian	-	-
Jumlah	201	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTO dan PTM

BAB III

POLA-POLA PEMILIKAN
TANAH3.1 Pola-pola Pemilikan Tanah

Dalam membincangkan soal pemilikan tanah, pengkaji menumpukan perhatian kepada pemilikan tanah yang terakhir dimiliki oleh kategori pemilik. Pemilikan terakhir bermaksud pemilik-pemilik tanah yang namanya terakhir sekali didaftarkan dalam geran tanah. Kajian yang dilakukan menunjukkan bahawa terdapat beberapa kategori pemilik tanah di kawasan yang dikaji. Pengkajian juga mengkaji pemilik tanah terawal dimiliki oleh kategori pemilik. Pemilik terawal bermaksud pemilik-pemilik yang nama terasal didaftarkan dalam geran tanah.

a) Pemilikan Lot Peringkat Awal

Pada peringkat awal jumlah lot pada keseluruhannya ialah 201 lot. Daripada 201 lot ini dimiliki oleh tiga kategori pemilik. Ini ditunjukkan dalam Jadual 6.

Jadual 6: Taburan Pemilikan Lot Mengikut Pemilik Awal

Pemilik	Bil. Lot	%
Kerajaan	29	14.4
Persendirian	172	85.6
Syarikat Persendirian	-	-
Jumlah	201	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jadual di atas menunjukkan kerajaan mempunyai 29 lot atau 14.4%. Persendirian pula mempunyai 172 lot atau 85.6%. Ini menunjukkan peringkat awal lebih daripada 56% lot tanah dipunyai oleh persendirian. Ini menunjukkan peringkat awal lebih daripada 56% lot tanah dipunyai oleh persendirian. Ini kerana semasa Inggeris memerintah tanah penting untuk kegiatan pertanian.

Pihak pemerintah (penjajah) lebih pentingkan tanaman eksport seperti getah, kelapa dan sebagainya. Proses pembandaran adalah kurang dan agak pesat selepas merdeka.

b) Pemilikan Lot Peringkat Akhir

Pada peringkat akhir, jumlah lot tanah telah bertambah kepada 211 lot iaitu pertambahan sebanyak 10 lot. Pertambahan lot ini disebabkan berlakunya pemecahan lot untuk dijual atau warisan.

Harga yang tinggi bagi satu lot juga mempengaruhi pemecahan dan penjualan lot di samping proses perbandaran, perumahan dan sebagainya. Akibat dari beberapa proses di atas maka wujud syarikat persendirian yang telah dapat menguasai beberapa lot tanah. Pemilikan lot mengikut kategori pemilikan peringkat akhir ditunjukkan dalam Jadual 7.

Jadual 7: Taburan Pemilikan Lot Mengikut Kategori Pemilik Akhir

Pemilik	Bil. Lot	%
Kerajaan	52	24.6
Persendirian	148	70.2
Syarikat Persendirian	11	5.2
Jumlah	211	100

Sumber: Data yang dikumpulkan dari PTG dan PTM

Jadual di atas menunjukkan kerajaan mempunyai 52 lot atau 24.6%, persendirian pula mempunyai 148 lot atau 70.1%. Kalau sebelum ini syarikat persendirian tidak mempunyai apa-apa lot tapi pada peringkat akhir, syarikat persendirian telah mempunyai 11 lot atau 5.2%.

Untuk melihat perubahan pemilikan ini, pengkaji telah membuat perbandingan pemilikan lot awal dengan pemilikan lot akhir. Tujuannya untuk melihat kategori mana yang bertambah dan berkurang dari segi pemilikan lot. Ini dapat ditunjukkan dalam Jadual 8.

Jadual 8: Perbandingan Pemilikan Lot Awal dan Akhir Kategori Pemilik

Pemilik	Awal		Akhir	
	Bil. Lot	%	Bil. Lot	%
Kerajaan	29	14.4	52	24.6
Persendirian	172	85.6	148	70.2
Syarikat Persendirian	-	-	11	5.2
Jumlah	201	100	211	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Perubahan pemilikan lot begitu ketara sekali. Tanah kerajaan telah bertambah tetapi tanah persendirian telah berkurang. Pada peringkat awal persendirian mempunyai 172 lot atau 85.6% tapi pada peringkat akhir jumlah pemilikan lot telah berkurangan menjadi 148 lot atau 70.2 saja. Pengurangan ini sebanyak 24 lot atau 15.3%. Melalui kajian yang dijalankan, pengurangan tanah persendirian adalah disebabkan beberapa faktor seperti jual beli kepada kategori lain seperti syarikat persendirian dan tindakan kerajaan mengambil semula

lot. Tanah Kerajaan telah bertambah dari 29 lot atau 14.4% di peringkat awal menjadi 52 lot atau 24.6% pada peringkat akhir. Peningkatan lot kerajaan disebabkan pengambilan semula lot oleh kerajaan terutama tanah persendirian. Pengambilan lot ini untuk kawasan 'tanah lapang'. Tanah lapang digunakan untuk projek-projek tertentu seperti sekolah, perhentian bas, rumah sakit dan sebagainya.

Bagi syarikat persendirian pula, hanya mempunyai lot diperingkat akhir berjumlah 11 lot atau 5.2%.

3.2 Taburan Keluasan Kategori Pemilik

Setelah melihat taburan lot antara kategori pemilik sama ada peringkat awal atau akhir, pengkaji seterusnya menganalisa keluasan lot tiap kategori. Jumlah keluasan ini dikira pada pemilikan yang terakhir. Tujuannya untuk melihat kategori manakah yang menguasai keluasan tanah keseluruhannya. Adakah kategori kerajaan yang mempunyai jumlah keluasan terbesar ataupun syarikat persendirian dan pnsendirian. Jumlah keluasan ini ditunjukkan dalam Jadual 9.

Jadual 9: Taburan Keluasan Tanah Mengikut Kategori Pemilik

Pemilik	Keluasan	%
Kerajaan	316,473	5.61
Persendirian	4,388,659	77.85
Syarikat Persendirian	932,055	16.50
Jumlah	5,637,189	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Pada keseluruhannya jumlah keluasan tanah ialah 5,637,189 kaki

persegi. Daripada jumlah ini, kerajaan hanya mempunyai keluasan sebanyak 316,473 kaki persegi atau 5.61% saja. Persendirian mempunyai keluasan terbesar berjumlah 4,388,659 kaki persegi atau 77.85%. Syarikat persendirian pula hanya memiliki 932,055 kaki persegi atau 16.5%. Jika dibandingkan keluasan antara kategori pemilik syarikat persendirian mempunyai keluasan tanah melebihi keluasan kerajaan sebanyak 615,582 kaki persegi atau 10.9%. Walaupun begitu, persendirian mempunyai keluasan tanah melebihi kedua kategori pemilik tadi. Bagi keluasan kerajaan, persendirian mempunyai keluasan melebihi 4,072,186 kaki persegi atau 72%. Bagi keluasan syarikat persendirian pula, persendirian mempunyai keluasan tanah melebihi sebanyak 3,456,604 kaki persegi atau 61%.

a) Perbandingan Lot dan Keluasan Kategori Pemilik

Daripada jumlah lot dan keluasan yang didapati, pengkaji akan membuat perbandingan antara kategori pemilik. Dari sini kita akan dapat melihat sama ada jumlah lot yang banyak akan melambangkan jumlah keluasan yang besar atau lot yang kecil akan melambangkan keluasan yang kecil. Perbandingan ini seperti dalam Jadual 10.

Jadual 10: Perbandingan Jumlah Lot dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik

Pemilik	Bil.Lot	%	Luas	%	Purata
Kerajaan	52	24.6	316,473	5.61	6,086
Persendirian	148	70.1	4,388,659	77.85	29,653
Syarikat Persendirian	11	5.2	932,055	16.50	84,732
Jumlah	211	100	5,637,189	100	-

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jadual 10 menunjukkan lot kerajaan mempunyai peratus keluasan yang kecil jika dibandingkan dengan peratus bilangan lot. Bilangan lot terdapat 24.6% sedangkan peratus keluasan hanya 5.61% sahaja. Daripada jumlah keluasan iaitu 316,473 kaki persegi, purata keluasan bagi tiap lot kecil iaitu 6,086 kaki persegi.

Lot tanah persendirian menunjukkan satu keadaan yang menarik dimana peratus bilangan lot dimana peratus keluasan 77.9% sedangkan peratus bilangan lot hanya 70.1%. Purata keluasan tanah persendirian bagi tiap lot ialah 29,653 kaki persegi.

Bagi syarikat persendirian, walaupun jumlah lot sedikit iaitu 11 lot atau 16.6% tetapi peratus keluasan adalah tinggi iaitu 16.5%. Purata keluasan bagi tiap-tiap lot tanah syarikat persendirian adalah besar iaitu 84,732 kaki persegi. Dari segi purata keluasan antara kategori pemilik, didapati syarikat persendirian mempunyai purata keluasan yang tinggi bagi tiap lot iaitu 84,732 kaki persegi. Sedangkan persendirian purata keluasan hanya 29,653 kaki persegi dan kerajaan pula hanya 6,086 kaki persegi tiap lot. Bilangan lot yang banyak atau sedikit tidak melambangkan jumlah keluasan sebenar.

3.3 Pemilikan Lot Mengikut Saiz

Setelah mendapat jumlah lot dan keluasan secara keseluruhan, seterusnya pengkaji akan membuat huraian pemilikan lot dan keluasan mengikut saiz. Mengikut saiz bermaksud, pembahagian lot dan keluasan dengan saiz yang telah ditentukan. Dengan ini dapat diberikan keterangan lebih jelas berkenaan dengan keluasan dan juga jumlah lot mengikut saiz, di samping mencari jawapan kepada beberapa persoalan, seperti adakah kawasan Mersing khususnya Jalan Abu Bakar dan Jalan

Endau mempunyai keluasan lot kecil atau besar. Ini dapat dilihat dalam Jadual 11.

Jadual 11: Taburan Pemilikan Lot Mengikut Saiz

Kaki Persegi	Bil. Lot	%
1 - 2,999	131	62.1
3,000 - 4,999	3	1.4
5,000 - 6,999	8	3.8
7,000 - 8,999	1	0.5
9,000 - 10,999	9	4.3
11,000 - 29,999	6	2.8
30,000 - 49,999	22	10.4
50,000 - 69,999	9	4.3
70,000 - 89,999	8	3.4
90,000 - 99,999	1	0.5
Lebih 100,000	13	6.2
Jumlah	211	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Dari 211 lot, 131 lot atau 62.1% adalah terletak pada saiz satu hingga 2,999 kaki persegi. 22 lot atau 10.4% terletak pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi. Lot ketiga terbanyak iaitu 13 lot atau 6.2% terletak pada saiz 100,000 kaki persegi. Pada keseluruhannya tanah atau lot di Mersing khususnya Jalan Abu Bakar dan Jalan Endau mempunyai lot yang kecil.

Untuk melihat perbandingan yang lebih jelas, pengkaji telah membahagikan beberapa kategori saiz untuk menentukan jumlah lot dan keluasan secara keseluruhannya. Pembahagian ini ialah keluasan kecil, sederhana dan besar. Untuk melihat pembahagian keluasan seperti dalam Jadual 12.

Jadual 12: Taburan Lot Mengikut Pembahagian Keluasan

Saiz	Bil. Lot	%
Kecil (1-6,999 k.p)	143	67.8
Sederhana (7,000-8,999 k.p)	46	21.8
Besar (Lebih - 90,000 k.p)	22	10.4
Jumlah	211	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jadual di atas menunjukkan lot banyak terletak pada saiz kecil.

Dalam kategori saiz tanah kecil terdapat 143 lot atau 67.8%. Ini benar kerana bandar merupakan kawasan perumahan dan perniagaan.

Saiz sederhana hanya terdapat 46 lot atau 21.8 dan saiz besar mempunyai 22 lot atau 10.4% saja.

a) Taburan Keluasan Mengikut Saiz

Jumlah keluasan juga dapat menentukan pola pemilikan tanah. Apabila mengkaji keluasan mengikut saiz, kita dapat mengetahui jumlah keluasan keseluruhan tiap saiz. Saiz manakah yang mempunyai jumlah keluasan yang kecil atau saiz yang besar mempunyai keluasan yang besar? Ini ditunjukkan dalam Jadual 13.

Jadual 13: Taburan Keluasan Mengikut Saiz

Kaki Persegi	Keluasan	%
1-2,999	1,47,111	2.6
3,000-4,999	12,371	0.2
5,000-6,999	47,542	0.8

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Kaki Persegi	Keluasan	%
7,000--8,999	7,351	0.1
9,000--10,999	110,893	2.0
11,000--29,999	183,080	3.1
30,000--49,999	866,740	15.4
50,000--69,999	551,035	9.8
70,000--89,999	588,309	10.4
90,000--99,999	90,114	1.7
Lebih 100,000	3,032,642	53.8
Jumlah	5,637,189	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jumlah keluasan paling besar ialah 3,032,642 kaki persegi atau 53.8% terletak pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi. Keluasan yang besar ini terletak di kawasan luar bandar dan pertanian adalah ekonomi utama. Keluasan yang kedua besarnya iaitu 866,740 kaki persegi atau 15.4% pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi. Saiz 70,000 hingga 89,999 kaki persegi mempunyai keluasan ketiga besarnya iaitu 588,309 kaki persegi atau 10.4%.

Dari segi pembagian keluasan seperti dalam Jadual 14.

Jadual 14: Taburan Luas Mengikut Pembagian Keluasan

Kaki Persegi	Saiz	Keluasan	%	Purata
1-2	Kecil	214,374	3.8	4,123
3-6	(1-6,999 k.p.)	47,542	0.8	5,942
7-9	Sederhana	1,711,748	30.4	7,351
10-11	(7,000-89,999 k.p.)	110,893	2.0	12,321
12-13	Besar	3,711,065	65.8	30,513
14-15	(Lebih 90,000 k.p.)	183,080	3.1	39,397
16-17	Jumlah	5,637,189	100	61,226

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Daripada tiga kategori keluasan menunjukkan saiz besar mempunyai luas terbesar iaitu 3,711,065 kaki persegi atau 65.8%. Keluasan saiz sederhana 1,711,748 kaki persegi sedangkan saiz kecil mempunyai keluasan sebanyak 214,374 kaki persegi atau 3.8%.

b) Perbandingan Taburan Lot dan Keluasan Mengikut Saiz

Menganalisa perbandingan taburan lot dan keluasan ini dapat menjawab beberapa persoalan pokok. Antaranya, adakah benar jumlah pemilikan lot yang banyak akan mempunyai jumlah keluasan yang besar? Adakah jumlah pemilikan lot yang kecil, jumlah keluasan juga kecil? Daripada perbezaan ini terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi seperti ekonomi, sosial dan politik.

Jadual 15 menunjukkan jumlah bilangan lot banyak tidak menggambarkan keluasan yang besar dan jumlah bilangan lot kecil pula tidak menggambarkan luas yang kecil. Faktor ekonomi dan purata luas bagi satu lot mempengaruhi keluasan keseluruhan. Daripada 211 lot, 131 lot atau 62.1% adalah pada saiz satu hingga 2,999 kaki persegi. Walaupun mempunyai jumlah lot yang banyak tetapi keluasan adalah kecil iaitu 147,110 kaki persegi atau 2.6%. Purata bagi satu lot hanya 1,122 kaki persegi.

Jadual 15: Perbandingan Taburan Lot dan Keluasan Mengikut Saiz

Kaki Persegi	Bil.Lot	%	Keluasan	%	Purata
1-2,999	131	62.1	147,110	2.6	1,122
3,000-4,999	3	1.4	12,371	0.2	4,123
5,000-6,999	8	3.8	47,542	0.8	5,942
7,000-8,999	1	0.5	7,351	0.1	7,351
9,000-10,999	9	4.3	110,893	2.0	12,321
11,000-29,999	6	2.8	183,080	3.1	30,513
30,000-49,999	22	10.4	866,740	15.4	39,397
50,000-69,999	9	4.3	551,035	9.8	61,226

Kaki Persegi	Bil. Lot	%	Keluasan	%	Purata
70,000-89,999	8	3.4	588,309	10.4	73,538
90,000-99,999	1	0.5	90,114	1.7	90,114
Lebih 100,000	13	6.2	3,032,642	53.8	233,280
Jumlah	211	100	5,637,189	100	-

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jumlah lot kedua banyak ialah 22 lot atau 10.4% pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi dan keluasannya lebih besar iaitu 866,740 kaki persegi atau 15.4%. Purata bagi satu lot ialah 39,397 kaki persegi. Saiz melebihi 100,000 kaki persegi walaupun mempunyai hanya 13 lot atau 6.2 tetapi keluasan adalah besar iaitu 3,032,642 kaki persegi atau 53.8%. Saiz keluasan yang besar disebabkan purata bagi satu lot 233,280 kaki persegi.

Mengikut pembagian keluasan, akan mendapat gambaran yang lebih jelas seperti dalam Jadual 16.

Jadual 16: Taburan Lot dan Luas Mengikut Pembagian Keluasan

Saiz	Bil. Lot	%	Keluasan	%	Purata
Kecil (1-6,999 k.p.)	143	67.8	214,374	3.8	1,499
Sederhana (7,000-8,999 k.p.)	46	21.8	1,711,748	30.4	37,211
Besar (Lebih 90,000 k.p.)	22	10.4	3,711,065	65.8	168,684
Jumlah	211	100	6,371,894	100	-

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jadual 16 menunjukkan kecil hanya mempunyai keluasan 214,374 kaki persegi atau 3.8% tetapi jumlah lot adalah banyak iaitu 143 lot atau 67.8%. Ini disebabkan purata luas bagi satu lot kecil iaitu 1,499 kaki persegi.

Saiz sederhana mempunyai lot sebanyak 46 lot atau 21.8% dan jumlah keluasan sebanyak 1,711,748 kaki persegi atau 30.4%. Apa yang didapati purata bagi satu lot adalah besar ialah 37,211 kaki persegi.

Saiz besar terdapat 22 lot atau 10.4% tetapi jumlah keluasan paling luas iaitu 3,711,065 kaki persegi atau 65.8%. Didapati purata bagi satu lot adalah besar iaitu 168,684 kaki persegi.

Kesimpulannya, hampir $\frac{3}{4}$ daripada jumlah lot mempunyai purata keluasan 1,499 kaki persegi. Walaupun begitu terdapat purata keluasan melebihi 100,000 kaki persegi tetapi bilangan lot adalah kecil. Jalan Endau mempunyai keluasan lot besar dan Jalan Abu Bakar keluasan lot kecil. Terdapat perbezaan dari segi ekonomi. Jalan Endau kegiatan ekonomi utama mereka pertanian. Seperti getah, kelapa atau kelapa sawit. Jalan Abu Bakar merupakan kawasan perniagaan dan perumahan.

3.4 Pembahagian kategori Pemilik

Dalam suatu kawasan negeri atau bandar terdapat beberapa kategori pemilik yang menjalankan kegiatan. Kegiatan ini seperti dalam bidang ekonomi, politik atau sosial. Selain kerajaan sebagai pemerintah yang menjalankan projek pembangunan, terdapat juga kategori lain seperti persendirian, syarikat persendirian atau badan-badan agama. Kegiatan mereka untuk kepentingan sendiri dan juga umum.

Bagi negara yang sedang membangun seperti Malaysia, pihak pemerintah memainkan peranan penting dalam proses pembangunan. Tujuan

untuk memajukan satu kawasan menjadi pusat tertentu seperti perkilangan, perindustrian atau pelancungan. Kerajaan akan menyediakan berbagai kemudahan untuk tujuan pembangunan. Ini selaras dengan berbagai rancangan yang telah disediakan seperti Rancangan Malaysia Pertama, Kedua hingga Rancangan Malaysia Keempat.

Kerajaan juga mengalakkan syarikat persendirian atau persendirian bersama-sama menjayakan projek ini. Kerajaan telah menyediakan berbagai kemudahan seperti bekalan air, letrik, kawasan dan pinjaman-pinjaman oleh bank tempatan.

a) Pemilikan Lot Mengikut Kategori Pemilik dan Saiz

Dari tiga kategori pemilik iaitu kerajaan, persendirian dan syarikat persendirian, pengkaji akan membuat perbandingan pemilikan lot mengikut saiz. Tujuan untuk melihat antara tiga kategori pemilik, mana yang mempunyai jumlah lot banyak dan sedikit. Ini ditunjukkan dalam Jadual 17.

Pada keseluruhan, kerajaan mempunyai lot dan saiz yang kecil. Walaupun persendirian, lebih banyak lot pada saiz kecil tetapi terdapat juga lot pada saiz besar. Ini sama juga dengan pemilikan lot syarikat persendirian. Daripada 52 lot, kerajaan mempunyai 34 lot atau 16.1% pada saiz satu hingga 2,999 kaki persegi. Jumlah lot kedua banyak iaitu 7 lot atau 3.3% pada saiz 5,000 hingga 6,999 kaki persegi. Hanya 3 lot saja atau 1.4% pada saiz melebihi 30,000 kaki persegi. Persendirian mempunyai 91 lot atau 43.1% di saiz satu hingga 2,999 kaki persegi. Jumlah lot kedua banyak iaitu 19 lot atau 9% ada pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi. Saiz yang melebihi 100,000 kaki persegi mempunyai 9 lot atau 4.3%. Data ini menunjukkan persendirian mempunyai dua ke-

Jadual 17: Taburan Lot Kategori Pemilik Mengikut Saiz

Kaki Persegi	Kerajaan		Persendirian		Sy. Persendirian	
	Lot	%	Lot	%	Lot	%
1 - 2,999	34	16.1	91	43.1	5	2.4
3,000 - 4,999	3	1.4	-	-	-	-
5,000 - 6,999	7	3.3	1	0.5	-	-
7,000 - 8,999	-	-	1	0.5	-	-
9,000 -10,999	3	1.4	6	2.8	-	-
11,999 -29,999	2	0.9	3	1.4	1	0.5
30,000 -49,999	3	1.4	19	9.0	-	-
50,000 -69,999	-	-	9	4.3	-	-
70,000 -89,999	-	-	7	3.3	1	0.5
90,000 -99,999	-	-	1	0.5	-	-
Lebih 100,000	-	-	9	4.3	4	1.9
Jumlah	52	24.6	148	70.3	11	5.2

Sumber: Data yang dikumpul dari PTM

kegiatan ekonomi yang berlainan iaitu pertanian dan perniagaan. Terdapat dua lokasi yang berbeza iaitu bandar dan luar bandar.

Syarikat persendirian yang mempunyai 11 lot, 5 lot atau 2.4% adalah pada saiz satu hingga 2,999 kaki persegi. Empat lot atau 1.9% lagi disaiz melebihi 100,000 kaki persegi.

Pembagian keluasan akan dapat memberi gambaran dengan lebih jelas tentang pola pemilikan lot seperti dalam Jadual 18.

Jadual 18: Taburan Lot Kategori Pemilik Ikut Pembahagian Keluasan

Saiz	Kerajaan		Persendirian		Sy. Persendirian	
	Lot	%	Lot	%	Lot	%
Kecil (1-6,999 k.p.)	40	28.1	93	44.1	5	2.4
Sederhana (7,000-89,999 k.p.)	8	3.7	27	17.5	1	0.5
Besar (Lebih 90,000 k.p.)	-	-	17	8.1	5	2.4
Jumlah	52	24.6	148	70.2	11	5.3

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jadual di atas menunjukkan kerajaan mempunyai 40 lot atau 20.8% pada saiz kecil. Hanya 8 lot atau 3.7 saja pada saiz sederhana. Tidak terdapat lot pada saiz yang besar. Ini berbeza dengan tanah persendirian dan syarikat persendirian.

Persendirian menguasai ketiga-tiga kategori keluasan iaitu kecil, sederhana dan besar. 93 lot atau 44.1% adalah dalam saiz kecil. Bagi saiz sederhana, persendirian mempunyai 27 lot atau 17.5%. Persendirian mempunyai 17 lot atau 8.1% pada saiz yang besar.

Syarikat persendirian mempunyai 5 lot atau 2.4% pada saiz kecil. Saiz sederhana pula, syarikat persendirian mempunyai 1 lot atau 0.5%. Lima lot lagi atau 2.4% terdapat pada saiz besar.

b) Keluasan Kategori Pemilik Mengikut Saiz

Setelah melihat perbezaan jumlah lot bagi tiap kategori pemilik, pengkaji membuat analisa tentang perbezaan keluasan mengikut saiz.

Dari keluasan ini akan dapat diperhatikan tiap kategori sama ada kerajaan,

persendirian atau syarikat persendirian mempunyai keluasan pada saiz kecil atau besar. Daripada perbezaan keluasan dan perbezaan saiz, dapatlah diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi perbezaan ini sama ada politik, ekonomi atau sosial. Ini ditunjukkan dalam Jadual 19.

Jadual 19: Taburan Keluasan Kategori Pemilik Mengikut Saiz

Kaki Persegi	Kerajaan		Persendirian		Sy.Persendirian	
	Luas	%	Luas	%	Luas	%
1 - 2,999	55,398	1.0	83,358	1.5	8,434	0.2
3,000 - 4,999	12,371	0.2	-	-	-	-
5,000 - 6,999	41,008	0.7	6,532	0.1	-	-
7,000 - 8,999	-	-	7,351	0.2	-	-
9,000 -10,999	39,752	0.7	71,141	1.3	-	-
11,000 -29,999	55,231	1.1	104,435	1.9	23,414	0.4
30,000 -49,999	112,713	2.1	754,027	13.4	-	-
50,000 -69,999	-	-	551,035	9.8	-	-
70,000 -89,999	-	-	503,955	8.9	84,354	1.3
90,000 -99,999	-	-	90,114	1.7	-	-
Lebih 100,000	-	-	2,216,711	39.3	315,933	14.4
Jumlah	316,473	5.8	4,388,659	77.5	932,055	16.5

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Tanah kerajaan keluasan yang paling besar ialah 112,731 kaki persegi atau 2.1% iaitu pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi. Kedua besar 55,398 kaki persegi atau 1.0% iaitu pada saiz 1 hingga 2,999 kaki persegi. Pada keseluruhannya tanah kerajaan mempunyai lot tanah pada saiz kecil iaitu pada saiz kurang dari 30,000 kaki persegi. Ini disebabkan di kawasan yang dikaji, tidak terdapat tapak sekolah atau rumah sakit yang dimiliki kerajaan.

Tanah persendirian mempunyai **keluasan pada tiap-tiap saiz**. Keluasan paling besar ialah 2,216,711 kaki persegi yang terletak pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi. Saiz kedua terbesar ialah 754,027 kaki persegi pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi. Persendirian juga mempunyai lot yang bersaiz kecil iaitu seluas 83,358 kaki persegi atau 1.5% pada saiz 1 hingga 2,999 kaki persegi. Lot ini terletak di kawasan bandar.

Syarikat persendirian walaupun tidak mempunyai keluasan pada tiap-tiap saiz tetapi mempunyai pada saiz paling besar dan kecil. Syarikat persendirian mempunyai keluasan sebanyak 815,933 kaki persegi pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi. Keluasan 84,354 kaki persegi adalah keluasan kedua terbesar pada saiz 70,000 hingga 89,999 kaki persegi.

Jadual 20: Taburan Keluasan Kategori Pemilik Ikut
Pembahagian Keluasan

Saiz	Kerajaan		Persendirian		Sy. Persendirian	
	Luas	%	Luas	%	Luas	%
Kecil (1-6,999 k.p.)	108,777	1.9	97,243	1.7	8,532	0.2
Sederhana (7,000 - 89,999 k.p.)	207,696	3.7	1,480,638	26.3	23,414	0.4
Besar (Lebih 90,000 k.p.)	-	-	2,810,780	49.9	900,287	16.0
Jumlah	316,473	5.6	4,388,659	77.9	932,055	16.6

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jadual di atas menunjukkan persendirian mempunyai keluasan yang terbanyak pada saiz besar iaitu 4,388,659 kaki persegi atau 77.9%.

Syarikat persendirian juga mempunyai keluasan terbesar pada saiz besar iaitu 932,055 kaki persegi atau 16.6%. Bagi tanah kerajaan keluasan terbesar iaitu 207,696 kaki persegi atau 3.7% tetapi pada saiz sederhana. Kerajaan tidak mempunyai tanah pada saiz besar.

c) Perbandingan Taburan Lot dan Keluasan Pemilik Mengikut Saiz

Perbandingan ini akan dapat memberikan perbezaan yang lebih jelas, tentang jumlah lot dan keluasan mengikut saiz. Perbandingan ini kelihatan dalam Jadual 21.

Kerajaan mempunyai jumlah lota yang banyak iaitu 34 lot atau 16.1% pada saiz 1 hingga 2,999 kaki persegi. Walaupun bilangan lot besar tetapi jumlah keluasan adalah kecil. Jumlah keluasan terbesar ialah 112,713 kaki persegi pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi. Kerajaan tidak memiliki lot yang luas iaitu melebihi 50,000 kaki persegi.

Lot persendirian banyak terdapat pada saiz 1 hingga 2,999 kaki persegi. Terdapat 91 lot atau 43.1%. Kalau dilihat dari jumlah keluasan tidak merupakan jumlah keluasan yang besar. Keluasan hanya 83,358 kaki persegi atau 1.5%. Bilangan peratus lot melebihi peratus keluasan disebabkan purata bagi satu lot adalah kecil. Keluasan yang terbesar persendirian ialah 2,216,711 kaki persegi atau 39.3%. Bilangan lot hanya 9 lot atau 4.3%.

Syarikat persendirian mempunyai 5 lot pada saiz satu hingga 2,999 kaki persegi. Keluasannya kecil hanya 8,534 kaki persegi atau 0.2%. Keluasan terbesar 815,933 kaki persegi atau 14.4% pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi.

Kesimpulannya ketiga kategori menunjukkan pola yang serupa antara perbezaan lot dan keluasan. Ketiga-tiga kategori mempunyai lot

Jadual 2I.

PERBANDINGAN TABURAN LOT DAN KELUASAN MENGIKUT KATEGORI PEMILIK.

KAKI PERSEGI	KERAJAAN				PERSENDIRIAN				SYARIKAT PERSENDIRIAN			
	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%
I- 2,999	34	16.1	55,398	0.9	91	43.1	83,358	1.5	5	2.4	8,534	0.2
3,000- 4,999	3	1.4	12,371	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
5,000- 6,999	7	3.3	41,008	0.7	1	0.5	6,534	0.1	-	-	-	-
7,000- 8,999	-	-	-	-	1	0.5	7,351	0.2	-	-	-	-
9,000-10,999	3	1.4	39,752	0.7	6	2.8	71,141	1.3	-	-	-	-
11,000-29,999	2	0.9	55,231	1.0	3	1.4	104,435	1.9	1	0.5	23,414	0.4
30,000-49,999	3	1.4	112,713	2.1	19	9.0	754,027	13.4	-	-	-	-
50,000-69,999	-	-	-	-	9	4.3	551,035	9.8	-	-	-	-
70,000-89,999	-	-	-	-	7	3.3	503,955	8.9	1	0.5	84,354	1.5
90,000-99,999	-	-	-	-	1	0.5	90,114	1.7	-	-	-	-
Lebih 100,000	-	-	-	-	9	4.3	2,216,711	39.3	4	1.9	815,933	14.4
JUMLAH	52	24.6	316,473	5.6	148	70.2	4,388,659	77.9	11	5.2	932,055	16.5

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTN.

banyak pada saiz kecil tetapi keluasan sedikit. Keluasan yang besar pula pada saiz yang besar iaitu melebihi 30,000 kaki persegi bagi lot kerajaan dan melebihi 30,000 kaki persegi bagi lot kerajaan dan melebihi 100,000 kaki persegi bagi tanah persendirian dan syarikat persendirian.

3.5 Tanah Kerajaan

Kerajaan merupakan satu kategori pemilik yang banyak memiliki lot dan keluasan di Mersing, khususnya Jalan Abu Bakar dan Jalan Endau. Ini kerana kerajaan mempunyai kuasa untuk mengambil lot untuk memajukan sesuatu kawasan. Kerajaan banyak menggunakan tanah dan keluasan tanah untuk kepentingan umum seperti sekolah, masjid, balai polis atau balairaya. Selain itu kerajaan telah merizabkan beberapa lot tanah untuk kemajuan akan datang.

Daripada 52 lot (Jadual 21), 34 lot atau 16.1% dengan keluasannya 55,398 kaki persegi atau 0.9% terletak di kawasan bandar. Lot di kawasan bandar ini digunakan seperti mendirikan pondok keselamatan, iklan-iklan atau pejabat kerajaan. Pada peringkat awal lot kerajaan hanya 29 lot atau 14.4%. Jumlah lot kerajaan bertambah menjadi 52 lot atau 24.6% (Jadual 8). Pertambahan ini disebabkan tindakan kerajaan mengambil semula sebanyak 23 lot untuk kawasan 'tanah lapang'. Kawasan yang diambil merupakan sepanjang atau berhampiran dengan pantai Mersing.

Terdapat beberapa lot tanah kerajaan telah dirizabkan tetapi belum lagi dilaksanakan. Selain dari 23 lot yang dikhaskan untuk tanah lapang, ada 2 lot untuk rizab P.W.D. iaitu seluas 61,310 kaki persegi. Ada 2 lot dijadikan tanah rizab untuk bas dan teksi, iaitu seluas 3,349 kaki persegi.

3.6 Tanah Persendirian

Persendirian merupakan kategori paling banyak mempunyai lot dan

jumlah keluasan tanah. Secara keseluruhannya persendirian mempunyai 148 lot dengan keluasan 4,388,659 kaki persegi. Daripada kajian ini terdapat dua perbezaan keluasan iaitu saiz besar dan saiz kecil. Ini disebabkan perbezaan dua jalan iaitu Jalan Endau dan Jalan Abu Bakar. Jalan Abu Bakar ekonomi lebih kepada perniagaan atau perumahan yang tidak memerlukan tanah yang luas. Jalan Endau pula jauh dari kawasan bandar dan kegiatan ekonominya lebih kepada pertanian.

Jadual 21 menunjukkan bahawa daripada 148 lot tanah persendirian 91 lot terletak pada saiz kecil. Jika dibandingkan jumlah lot keseluruhannya saiz kecil banyak bilangan lot. Lot kecil, terutama di kawasan bandar, digunakan untuk membuat tapak rumah hingga lima tingkat. Selain itu digunakan juga untuk tapak-tapak kedai. Purata satu lot tanah di kawasan bandar ialah 2,121 kaki persegi. Kerana purata bagi satu lot kecil, memberi kesan pada keseluruhan jumlah keluasan. Keluasannya hanya 83,358 kaki persegi atau 1.5%.

Jumlah keluasan yang besar ialah 2,216,711 kaki persegi atau 39.3%. Keluasan ini pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi. Walaupun keluasan besar tetapi bilangan lot kecil hanya 9 lot atau 4.3% disebabkan purata bagi satu lot besar. Keluasan besar terdapat di kawasan pinggir bandar dan menjalankan kegiatan pertanian. Tanaman utama mereka seperti kelapa dan getah.

a) Bilangan Lot Mengikut Yang dimiliki

Dalam persoalan pemilikan tanah, terdapat persendirian iaitu orang perseorangan mempunyai lot lebih daripada satu. Orang perseorangan ini memiliki lot sama ada melalui warisan, jual beli atau gadaian.

Jadual 22: Bilangan Lot Persendirian Mengikut Yang Dimiliki

Bil. Pemilik	Bil. Lot	%
1	135	91.2
2	4	2.7
3	9	6.2
4	-	-
Jumlah	148	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jadual 22 dilihat bahawa daripada 148 lot tanah persendirian, 135 lot atau 91.2% dipunyai oleh seorang pemilik. Kadar peratus yang memiliki satu lot adalah tinggi. Dua orang memiliki 4 lot tanah atau 2.7%. Ini bermakna seorang pemilik mempunyai 2 lot atau 1.3%. Tiga orang pemilik mempunyai 9 lot atau 6.2%. Ini bermakna seorang pemilik hanya mempunyai 3 lot atau 3.1%. Pada keseluruhannya lebih ramai orang perseorangan memiliki satu lot.

b) Orang Yang Berkongsi Dalam Satu Lot

Terdapat juga orang yang berkongsi dalam satu lot. Ada hingga 5 atau 7 orang berkongsi satu lot. Faktor yang membawa kepada perkongsian ialah agama, adat dan keluasan tanah. Bilangan orang yang berkongsi dalam satu-satu lot seperti ditunjukkan dalam Jadual 23.

Bilangan orang yang berkongsi adalah ramai dan mengikut bilangan pemilik hingga tujuh orang. Perbezaan pemilikan yang berkongsi ini nyata bila terdapat perbezaan etnik mengikut jalan. Jalan Endau yang lebih ramai penduduk Melayu dan Jalan Abu Bakar lebih ramai penduduk Cina. Perbezaan dari segi adat, agama, fahaman memberi kesan kepada

Jadual 23: Bilangan Kes Mengikut Orang Berkongsi Dalam Satu Lot

Bilangan Pemilik	Bilangan Kes	%	Bilangan Lot	%
1	94	34.2	94	63.5
2	40	14.5	20	13.5
3	42	15.3	13	8.8
4	36	13.1	9	6.1
5	30	10.9	6	4.1
6	12	4.4	2	1.4
7	21	7.6	3	2.0
Jumlah	278	100	148	100

Sumber: Pejabat Tanah Mersing

bilangan yang berkongsi dalam satu lot. Daripada 278 kes yang dikaji, 94 kes atau 34.2% dipunyai oleh seorang pemilik, 40 kes atau 14.6% iaitu 20 lot atau 13.5% dikongsi oleh dua orang. Tiga orang berkongsi dalam satu lot ada 39 kes atau 14% iaitu 13 lot atau 8.8%. Apa yang menarik ialah bilangan orang yang berkongsi bertambah tetapi peratus kes berkurangan. Ini menunjukkan bilangan yang berkongsi dalam satu lot sedikit. Contohnya 12 kes saja atau 4.4% yang berkongsi 6 orang dalam satu lot.

Kesimpulannya bilangan orang yang berkongsi milik satu lot bertambah tetapi bilangan kes berkurang. Maksudnya bilangan kes akan berkurang apabila orang yang berkongsi dalam satu lot bertambah.

Jumlah pemilik secara keseluruhan termasuklah yang berkongsi dalam satu lot seperti dalam Jadual 24. Ini kerana orang yang berkongsi juga merupakan pemilik lot.

Jadual 24: Bilangan Lot Persendirian Mengikut Jumlah Pemilik

Bil. Lot	Bil. Pemilik	%
1	275	95.4
2	4	1.4
3	9	3.2
Jumlah	286	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Bilangan orang yang memiliki lot pada keseluruhannya ialah 286 orang. Ini termasuklah yang berkongsi dalam satu lot. 275 orang pemilik memiliki satu lot atau 95.4%. Peratus ini menunjukkan lebih ramai pemilik memiliki hanya satu lot daripada 2 atau 3 lot.

c) Pemilikan Lot Melebihi 100,000 Kaki Perseg

Dari segi perbandingan keluasan persendirian, terdapat keluasan

Jadual 25: Pemilikan Akhir Saiz Tanah Melebihi 100,000 Kaki Persegi

	Nama Pemilik	Bil. Lot	Keluasan	%
i.	Haspan bte. Saat, Fatimah bte. Ali, Yong Hee, Liong Shee Man/Choo Hen, Tan Chwee Boh, Liang San Chee.	1	117,339	2.1
ii.	Sheikh Hassan Awath, Siti Fatimah bte. Sheikh Awab	1	124,418	2.2
iii.	Aminah Othman, Teh Mohamed, Abdul Ghani Elias.	1	152,460	2.7
iv.	Chan An Nam	1	167,433	2.9
v.	Sapiah bte. Sulaiman, Zainab bte. Awang, Hajah Rokiah bte. Talib, Awang bin Mohamed, Gholam bin Awang, Abdul Latif bin Awang.	1	204,187	3.6
vi.	Abdul Aziz bin Abd.Rashid, Hasnah bte. Abdul Rasid, Rokiah bte. Abdul Rasid, Zaleha bte. Abdul Rasid, Halil bin Abdul Rasid, Hj. Taha bin Hj. Zakaria, Ramli bin Haji Salim.	1	274,972	4.9
vii.	Md. Yusuf bin Md. Khalid, Hapipah bte. Othman, Asmah bte. Esa.	1	213,988	3.8
viii.	Sheikh Mahood bin Awab Bilwail, Abdullah bin Awab Bilwail, Abdul Aziz bin Abdul Rahman.	1	387,783	6.9
xi.	Syed Anwar Mohsin Harharah.	1	404,563	7.2

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

yang melebihi 100,000 kaki persegi. Ini ditunjukkan dalam Jadual 25.

Terdapat 9 lot tanah yang mempunyai keluasan melebihi 100,000 kaki persegi. Keluasan yang terbesar ialah 404,563 kaki persegi atau 7.2% dipunyai oleh Syed Anwar Mohsin Harhareh. Keluasan kedua besar ialah 387,783 kaki persegi atau 6.9% dipunyai oleh Syeikh Mahood bin Awab Bilwail, Abdullah bin Awab Bilwail dan Abdul Aziz bin Abdul Rahman. Terdapat juga yang memiliki lebih dari satu lot tetapi jumlah keluasan seluruhnya kecil iaitu hanya 4,563 kaki persegi yang dipunyai oleh Chut Hoi Wai.

3.7 Tanah Syarikat Persendirian

Pada keseluruhan jumlah lot syarikat persendirian kecil iaitu hanya 11 lot tetapi keluasan adalah besar 932,055 kaki persegi (Jadual 17). 5 lot daripadanya adalah bersaiz kecil dan keluasannya 8,534 kaki persegi. Lot ini terletak di kawasan bandar. Terdapat juga 4 lot yang terletak pada saiz besar.

Perbandingan keluasan lot syarikat persendirian yang melebihi 100,000 kaki persegi terdapat dalam Jadual 26.

Jadual 26: Pemilikan Keluasan Melebihi 100,000 Kaki Persegi Syarikat Persendirian

Syarikat	Lot	Keluasan	%
Jurongs Limited	1	302,742	5.37
Motel Sdn. Bhd.	1	123,057	2.18
Bluchip Holdings Sdn. Bhd.	3	239,715	4.25
Bank Pertanian Malaysia	1	258,365	4.58

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Keluasan yang terbesar ialah 302,742 kaki persegi atau 5.37% dipunyai oleh syarikat Jurongs Limited dan hanya satu lot saja. Keluasan kedua terbesar ialah 258,365 kaki persegi atau 4.58%, juga hanya satu lot dipunyai oleh Bank Pertanian Malaysia. Walaupun Syarikat Bluchip Holdings Sdn. Bhd. mempunyai 3 lot tetapi keluasan hanya 239,715 kaki persegi atau 4.25%.

Kesimpulannya syarikat persendirian, walaupun mempunyai bilangan lot kecil tetapi dari segi keluasan adalah besar. Kegiatan syarikat persendirian ini juga merangkumi berbagai ekonomi seperti perumahan, perniagaan atau pertanian.

Di Tanah Melayu sebelum kedatangan orang-orang Barat, hanya sedikit saja orang-orang Cina dan India. Lebih ramai didapati orang Melayu yang datang dari persekitaran pulau-pulau Melayu seperti Indonesia, Filipina, Singapura dan lain-lain. Setelah kedatangan Penjajah Inggeris, mereka telah membawa masuk ramai buruh-buruh dari India dan Cina. Mereka telah bekerja di kawasan-kawasan ladang dan juga ladang-ladang getah.

Tanah kajian pemilikan lot dan keluasan mengikut etnik adalah untuk melihat golongan mana yang menguasai bilangan lot dan keluasan di bandar Mering. Ini kerana, ramai orang menjalankan bilangan lot dan keluasan kuasanya di kawasan bandar dikuasai oleh Cina. Ini dibuktikan oleh kajian-kajian yang dilakukan sebelum ini. Kajian ini, hendak membuktikan kenyataan ini benar atau salah di Bandar Mering khususnya di Jalan Abu Bakar dan Jalan Enau.

BAB IV

PEMILIKAN TANAH MENGIKUT ETNIK

Dalam bab ini, pengkaji akan membincangkan secara khusus mengenai pola-pola pemilikan tanah mengikut etnik. Bab sebelumnya membincangkan secara umum tentang pola-pola pemilikan tanah mengikut kategori pemilik. Pemilikan mengikut etnik merupakan lot dan keluasan yang dimiliki oleh etnik seperti Melayu, Cina, India dan lain-lain.

Di Tanah Melayu sebelum kedatangan orang-orang Barat, hanya sedikit saja orang-orang Cina dan India. Lebih ramai didapati orang Melayu yang datang dari persekitaran pulau-pulau Melayu seperti Indonesia, Filipina, Singapura dan lain-lain. Setelah kedatangan Penjajah Inggeris, mereka telah membawa masuk ramai buruh-buruh dari India dan Cina. Mereka telah bekerja di kawasan-kawasan lombong dan juga ladang-ladang getah.

Tujuan kajian pemilikan lot dan keluasan mengikut etnik adalah untuk melihat golongan mana yang menguasai bilangan lot dan keluasan di bandar Mersing. Ini kerana, ramai orang mengalakan bilangan lot dan keluasan khususnya di kawasan bandar dikuasai oleh Cina. Ini dibuktikan oleh kajian-kajian yang dilakukan sebelum ini. Kajian ini, hendak membuktikan kenyataan ini benar atau salah di Bandar Mersing khususnya di Jalan Abu Bakar dan Jalan Endau.

4.1 Taburan Tanah Persendirian Mengikut Etnik

Daripada 211 lot yang dikaji, 148 lot atau 70.2% dipunyai oleh kategori persendirian. Ini ditunjukkan dalam jadual 10. Keluasannya ialah 4,388,659 kaki persegi atau 77.9%.

a) Taburan Lot Persendirian Mengikut Etnik

Bilangan lot dan keluasan kategori persendirian dimiliki oleh beberapa golongan etnik. Ini dapat dilihat dalam jadual 27.

Jadual 27: Taburan Lot Tanah Persendirian Mengikut Etnik

Etnik	Bil. Lot	Peratus
Melayu	49	33.1
Cina	94	63.5
India	4	2.7
Perkongsian	1	0.8
Jumlah	148	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

Daripada jadual di atas jelas bahawa Cina menguasai bilangan lot. Mereka memiliki 94 lot atau 63.5% iaitu dua kali ganda dari pemilikan lot Melayu. Ini menunjukkan kebenaran yang mengalakan Cina menguasai bilangan lot di bandar.

Melayu hanya mempunyai 49 lot atau 33.1% saja. Pemilikan lot Melayu sedikit disebabkan mereka lebih tertumpu di kawasan luar bandar.

India pula memiliki hanya 4 lot atau 2.7%. Ini tidaklah bermakna pemilikan lot India kecil kerana kajian ini berdasarkan dua jalan saja. Perkongsian antara etnik Melayu, Cina dan India terdapat hanya satu lot atau 0.8%.

Pemilikan lot oleh Cina kebanyakan di kawasan bandar disebabkan kegiatan ekonomi mereka ialah perdagangan dan perniagaan. Jika dibandingkan dengan India, walaupun mereka sama-sama pendatang tetapi India lebih bertumpu di kawasan luar bandar.

b) Taburan Keluasan Tanah, Persendirian Mengikut Etnik

Setelah mengetahui jumlah lot tiap etnik, seterusnya pengkaji melihat pemilikan keluasan bagi tiap etnik. Tujuannya untuk mengetahui, adakah Cina menguasai lot yang banyak dan juga menguasai keluasan yang besar. Ini ditunjukkan dalam jadual 28.

Jadual 28: Taburan Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Etnik

Etnik	Keluasan	Peratus
Melayu	3,323,003	75.7
Cina	911,836	20.7
India	366,483	0.8
Kongsi	117,337	2.6
Jumlah	4,388,859	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

Dari segi keluasan, Melayu menguasai keluasan yang besar jika dibandingkan dengan etnik lain. Mereka mempunyai keluasan 3,323,003 kaki persegi atau 75.7% iaitu melebihi 55% daripada Cina.

Cina mempunyai jumlah keluasan kedua besar iaitu 911,836 kaki persegi atau 20.7%. India pula mempunyai keluasan 36,483 kaki persegi atau 0.8%. Perkongsian antara etnik mempunyai keluasan 117,337 kaki persegi atau 2.6%.

Pada keseluruhannya Melayu lebih menguasai jumlah keluasan tanah. Faktor-faktor purata bagi tiap lot, lokasi dan juga kegiatan ekonomi mempengaruhi jumlah keluasan.

c) Perbandingan Lot Dan Keluasan Mengikut Etnik

Perbandingan pemilikan lot dan keluasan ini akan dapat memberikan beberapa jawapan yang pada soalan yang ditimbulkan. Sebagai contoh adakah bilangan lot yang banyak mempunyai keluasan yang besar atau adakah lot yang sedikit mempunyai jumlah keluasan yang kecil. Persoalan ini diterangkan dalam jadual 29.

Jadual 29: Perbandingan Jumlah Lot Dan Keluasan Mengikut Etnik

Etnik	Bil. Lot	Peratus	Keluasan	Peratus	Purata
Melayu	49	33.1	3,323,003	75.7	67,816
Cina	94	63.5	911,836	20.7	9,700
India	4	2.7	36,483	0.8	9,120
Perkongsian	1	0.8	117,337	2.6	117,327
Jumlah	148	100	4,388,659	100	-

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

Jadual di atas menunjukkan dengan jelas, tidak semestinya jumlah lot kecil akan mempunyai jumlah keluasan kecil atau jumlah lot banyak akan mempunyai keluasan yang besar. Orang Melayu walaupun mempunyai bilang lot kecil jika dibandingkan dengan Cina hanya 49 lot atau 33.1% tetapi jumlah keluasan terbesar di antara etnik. Melayu mempunyai keluasan 3,323,003 kaki persegi atau 75.7%.

Cina mempunyai 94 lot atau 63.5% tetapi jumlah keluasan keseluruhan kecil hanya 911,836 kaki persegi atau 20.7%. India hanya mempunyai 4 lot atau 2.7% dan keluasannya 36,483 kaki persegi atau 0.8%.

Purata bagi satu lot mempengaruhi jumlah keluasan keseluruhannya. Bagi Melayu purata keluasan bagi satu lot adalah besar iaitu 67,816 kaki persegi. Cina dan India puratanya kecil iaitu 9,000 kaki persegi saja.

Purata saiz kecil, terletak di kawasan pusat bandar iaitu Jalan Abu Bakar dan Jalan Sulaiman. Kegiatan ekonomi yang utama ialah perniagaan dan perumahan.

Saiz besar pula terletak di kawasan jauh dari pusat bandar. Jalan Endau merupakan kawasan yang jauh dari pusat bandar dan kegiatan ekonomi utama mereka ialah pertanian.

d) Pemilikan Lot Dan Keluasan Etnik Mengikut Saiz

Seterusnya pengkaji melihat pula pemilikan lot dan keluasan etnik mengikut saiz. Ini ditunjukkan dalam jadual 30.

Daripada 49 lot Melayu, 17 lot atau 11.5% terletak pada

Jadual 30.

TABURAN LOT DAN KELUASAN MENGIKUT ETHNIK DAN SAIZ LOT.

ETHNIK	MELAYU				CINA				INDIA				KONGSI			
KAKI PERSEGI	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%	LOT	%	LUAS	%
I- 2,999	5	3.4	7,485	0.2	84	56.8	134,485	3.1	3	2.0	4,358	0.1	-	-	-	-
3,000- 4,999	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5,000- 6,999	-	-	-	-	1	0.7	6,534	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-
7,000- 8,999	1	0.7	7,350	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9,000-10,999	6	4.1	71,135	1.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11,000-29,999	4	2.7	104,433	2.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30,000-49,999	16	10.8	669,012	15.2	1	0.7	46,881	1.1	1	0.7	32,125	0.7	-	-	-	-
50,000-69,999	7	4.7	424,707	9.7	2	1.4	126,323	2.9	-	-	-	-	-	-	-	-
70,000-89,999	2	1.4	163,893	3.7	4	2.7	340,066	37.3	-	-	-	-	-	-	-	-
90,000-99,999	-	-	-	-	1	0.7	90,114	2.1	-	-	-	-	-	-	-	-
Lebih 100,000	8	5.4	1,900,120	43.3	1	0.7	167,433	3.8	-	-	-	-	1	0.7	117,339	2.7
JUMLAH	49	33.1	3,323,003	75.7	94	63.5	911,836	20.7	4	2.7	36,483	0.8	1	0.7	117,339	2.7

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi. 8 lot atau 5.4% terletak pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi. Lot yang terletak pada saiz kurang dari 3,000 kaki persegi hanya 5 lot atau 3.4%. Keluasan terbesar ialah 1,900,120 kaki persegi pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi. Keluasan kedua besar 669,012 kaki persegi atau 15.2% pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi.

Cina mempunyai 84 lot atau 56.8% pada saiz kurang dari 3,000 kaki persegi. 4 lot atau 2.7% terletak pada saiz melebihi 70,000 kaki persegi. Keluasannya pula, 340,066 kaki persegi atau 7.7% pada saiz melebihi 70,000 kaki persegi. Keluasan kedua besar ialah 134,485 kaki persegi atau 3.1% pada saiz kurang dari 3,000 kaki persegi.

Tiga lot atau 2% kepunyaan India terletak pada saiz kurang dari 3,000 kaki persegi dan keluasan 4,358 kaki persegi atau 0.1%. Perkongsian pula yang hanya mempunyai satu lot tetapi pada saiz yang melebihi 100,000 kaki persegi dengan keluasan 117,337 kaki persegi atau 2.7%.

Perbezaan ini akan dapat dilihat dengan lebih jelas lagi dari jadual 31.

Cina mempunyai 85 lot atau 57.4% pada saiz kecil. Melayu memiliki hanya 6 lot atau 4.1% sedangkan India hanya mempunyai 3 lot atau 2% saja. Dari segi keluasan pula, kita lihat Cina memiliki sebanyak 141,019 kaki persegi atau 3.2%, Melayu mempunyai 14,835 kaki persegi atau 0.3% sedangkan India cuma mempunyai 4,358 kaki persegi atau 0.1%.

Dalam kategori keluasan sederhana, Melayu mempunyai 35 lot atau 23.6% dengan keluasan 1,276,637 kaki persegi atau 29.1%. Cina pula memiliki 3 lot atau 2% dengan keluasan 173,204 kaki persegi atau 3.9%. India hanya mempunyai satu lot dengan keluasannya 32,125 kaki persegi atau 0.7%.

Mengenai saiz besar pula, Melayu 10 lot atau 6.8% dengan keluasannya 2,064,013 kaki persegi atau 47%, Cina mempunyai 6 lot atau 4.1% dengan keluasannya 587,613 kaki persegi atau 13.6% dan India tidak mempunyai lot dan keluasan. Bagi kategori berkongsi terdapat satu lot dengan keluasannya 117,337 kaki persegi atau 2.7%.

Pada keseluruhannya Melayu mempunyai lot dan keluasan pada saiz besar dan sederhana. Ini berbeza dengan Cina dan India, kerana milik lot mereka banyak pada saiz kecil. Ini disebabkan Melayu tinggal di luar bandar sedangkan Cina dan India tinggal di kawasan bandar.

4.2 Tanah Etnik Melayu

Orang Melayu mempunyai lot dan keluasan di Mersing khususnya Jalan Endau dan Jalan Abu Bakar. Mereka merupakan etnik terawal mendiami kawasan ini dan menjalankan kegiatan pertanian. Menurut Sejarah, kebanyakan orang Melayu terdiri dari golongan mendatang terutama dari Indonesia. Mereka terdiri dari beberapa bahasa seperti Jawa, Bugis, Banjar atau Boyan.

Setelah kedatangan penjajah Inggeris dan imigran Cina dan India corak pemilikan tanah telah berubah. Inggeris telah memperkenalkan

ekonomi kapitalis yang mengubah ekonomi tradisional Melayu. Kedatangannya juga menyebabkan tanah menjadi bernilai dan berlaku proses jual beli.

Jadual 29 menunjukkan Melayu hanya mempunyai 49 lot atau 23.2% tetapi Cina mempunyai 94 lot atau 44.5% pada peringkat akhir Cina telah menguasai lot-lot terutama di kawasan bandar.

Kebanyakan lot-lot Melayu terletak jauh dari bandar. kegiatan ekonomi mereka adalah pertanian seperti kelapa, getah atau kelapa sawit. Mereka kurang menceburkan diri lain-lain bidang seperti perniagaan atau perumahan. Ini memberi kesan di mana orang Cina banyak menguasai satu-satu kawasan terutama di bandar.

a) Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Melayu

Pengkaji seterusnya membuat analisa taburan pemilikan mengikut jantina Melayu. Dari analisa ini dapatlah diketahui di antara lelaki dan perempuan mana yang mempunyai bilangan lot dan keluasan yang banyak. Di kalangan orang Melayu terdapat satu sistem pembahagian harta pusaka yang disebut sebagai 'Sistem Faraid' mengikut sistem ini lelaki mendapat bahagian lebih daripada perempuan.

Dengan wujudnya sistem kapitalis adalah sistem faraid masih diamalkan? Ini kerana dalam pola pemilikan tanah selain pindah milik secara warisan, ada juga melalui jual beli, gadaian dan sebagainya. Ini akan ditunjukkan dalam jadual 32.

Jadual 32: Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Melayu

JANTINA	Bil. Lot	Peratus	Keluasan	Peratus
Lelaki	20	40.8	1,385,413	41.6
Perempuan	15	30.6	579,157	17.4
Campur	14	28.5	1,358,433	40.8
Jumlah	49	100	3,323,003	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Dari jadual di atas kita lihat bahawa perempuan masih mempunyai lot yang agak banyak jumlahnya. Perempuan masih mempunyai hak pada harta walaupun jumlah yang dimiliki kecil mengikut pembahagian.

Perempuan mempunyai 15 lot atau 30.6%. Walaupun lelaki mempunyai lot lebih dari perempuan tetapi perbezaannya sedikit. Lelaki mempunyai 20 lot atau 40.8% iaitu melebihi 5 lot atau 10.2% dari lot perempuan.

Mengikut keluasan pula, lelaki mempunyai 1,385,413 kaki persegi atau 41.6% sedangkan perempuan mempunyai 579,157 kaki persegi atau 17.4%. Dari segi keluasan milik lelaki lebih besar dari perempuan.

Kategori campur bermaksud pemilikan lot dan keluasan berkongsi antara lelaki dan perempuan. Perempuan ini disebabkan pembahagian harta pusaka yang belum pecah milik lagi. Selain itu terdapat lot yang dibeli telah dipunyai oleh jantina lelaki sebahagiannya. Ada pula lot yang tidak dipecah milik kerana keluasan kecil dan tidak

ekonomi dalam ekonomi pertanian. Kategori campur mempunyai 14 lot atau 28.5% dan keluasan nya 1,358,433 kaki persegi atau 40.8%.

Contoh pembahagian harta pusaka orang Melayu

i) Aminah bte Pahai	22/207
ii) Yatim bin Abd. Ghani	308/1035
iii) Dara bte Abd. Ghani	154/1035
iv) Noraini bte Abd. Ghani	154/1035
v) Fatimah bte Abd. Ghani	154/1035

Pembahagian harta pusaka ini mengikut sistem faraid.

b) Bilangan Lot Melayu Mengikut Jumlah Pemilik

Dalam bab 3 telah diterangkan, dalam pemilikan lot terdapat individu mempunyai hanya satu lot tetapi ada juga yang mempunyai lebih dari 2 lot. Pemilikan lot bagi etnik Melayu terdapat juga individu yang mempunyai lebih dari satu lot. Ini ditunjukkan dalam jadual 33.

Jadual 33: Bilangan Lot Tanah Melayu Mengikut Jumlah Pemilik

Jumlah Pemilik	Bil. Lot	Peratus
1	45	91.8
2	4	8.2
3	-	-
Jumlah	49	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

Lebih daripada 91.8% atau 45 lot dipunyai oleh orang perseorangan. Dua pemilik mempunyai 4 lot atau 8.2% ertinya seorang pemilik mempunyai 2 lot atau 4.1%. Jadual menunjukkan lebih ramai Melayu mempunyai satu lot daripada 2 lot.

c) Tanah Milik Melayu Yang Dikongsi

Selain daripada pemilikan lot bagi individu, ada juga yang berkongsi milik. Tujuannya ialah untuk mengetahui adakah orang Melayu lebih banyak berkongsi dalam satu lot atau tidak jika dibandingkan dengan etnik lain dan apa faktor-faktor yang mempengaruhi perkongsian ini. Data mengenai ini ditunjukkan dalam jadual 34.

Jadual 34: Taburan Kes Lot Melayu Yang Berkongsi

Bil. Pemilik	Bil. Kes	Peratus	Bil. Lot	Peratus
1	32	31.3	32	65.3
2	8	7.8	4	3.1
3	9	8.9	3	6.1
4	4	3.9	1	2.0
5	25	14.5	5	10.2
6	6	5.9	1	2.0
7	21	20.5	3	6.1
Jumlah	102	100	49	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

Di kalangan orang Melayu kadar perkongsian bagi satu lot

adalah tinggi. Bilangan yang berkongsi dalam satu lot hingga 7 orang. Apabila bilangan pemilik berkongsi, bilang lot akan bertambah kurang. Ini menunjukkan berkongsian dalam satu lot, Melayu tumpuan pada 2 hingga 5 orang.

Faktor warisan bagi orang Melayu mempengaruhi kadar perkongsian pemecahan lot tidak dilakukan kerana luas tanah kecil dan mereka lebih suka berkongsi terutama yang mempunyai pertalian keluarga.

Oleh kerana bilangan yang berkongsi termasuk juga dalam bilangan pemilik, pengkaji seterusnya melihat kesusruhan jumlah pemilik. Tujuannya untuk mengetahui bilangan keseluruhan pemilikan lot Melayu. Ini ditunjukkan dalam jadual 35.

Jadual 35: Bilangan Lot Melayu Mengikut Jumlah Pemilik

Bil. Lot	Bil. Pemilik	Peratus
1	102	96.2
2	4	4.2
3	-	-
Jumlah	106	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jadual di atas menunjukkan bahawa jumlah pemilik Melayu ialah 106 orang, lot daripadanya atau 96.2% memiliki atau berkongsi dalam satu lot. Ini merupakan kadar peratus yang tinggi. Dua lot di miliki oleh 4 orang atau 4.2%.

4.3 Gadaian

Gadaian merupakan satu fenomena yang penting dalam pola pemilikan tanah. Gadaian bermakna seseorang yang mengadaikan tanah dengan harga tertentu pada orang perseorangan, badan-badan persendirian atau kerajaan. Pihak mengambil gadaian akan membeli tempoh tertentu seperti setahun atau lebih untuk menjelaskan hutang. Jika tidak lot atau tanah akan bertukar milik mengikut kadar harga.

Pada peringkat awal iaitu tahun 1920an tanah banyak digadaikan kepada orang perseorangan seperti V.N.V. Valliappa Chettiar. Tetapi pada akhir-akhir tahun 1960an telah digadaikan pada badan-badan seperti bank. Syarikat persendirian dan kerajaan.

Contoh satu gadaian

Nama	Organisasi	Tarikh
Lok Kuan Kong	Gadai pada Malayan Banking Berhad	23.11.1977
Lok Kuan Kong	Serah Gadai oleh Malayan Banking Berhad	12. 9.1984

Contoh di atas ialah Lok Kuan Kong menggadaikan tanah pada Malayan Banking Berhad pada tahun 1977 dan mengambil balik pada 1982. Ini bermakna gadaian berlaku selama 5 tahun.

a) Lot Dan Keluasan Etnik Melayu, Dalam Gadaian

Tidak semua kumpulan etnik melakukan gadaian. Ini kerana gadaian lebih melibatkan kegiatan ekonomi. Bagi orang Melayu yang menjalankan kegiatan pertanian kurang melakukan gadaian. Ini di-

tunjukkan dalam jadual 36.

Jadual 36: Taburan Lot Dan Keluasan Etnik Melayu Dalam

<u>Gadaian</u>				
Keadaan	Bil. Lot	Peratus	Luas	Peratus
Lepas Gadaian	45	91.8	3,122,226	93.9
Dalam Gadaian	4	8.2	200,777	6.1
Jumlah	49	100	3,323,003	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Daripada 49 lot dan keluasan 3,323,003 kaki persegi, hanya 4 lot atau 8.2% saja yang masih dalam gadaian. Jumlah keluasan 200,777 kaki persegi atau 6.1% saja. Lepas gadaian bermaksud lot yang lepas daripada gadaian dan lot yang belum pernah digadaikan. Lot yang lepas gadaian menunjukkan kadar peratus tinggi.

Seterusnya pengkaji melihat pula organisasi yang menjalankan gadaian. Tujuannya hendak melihat antara organisasi ini, mana yang lebih banyak mengambil gadaian, seperti yang dapat dilihat dalam jadual 37.

Jadual 37: Organisasi Yang Menjalankan Gadaian

Nama Organisasi	Bil. Lot	Peratus	Keluasan	Peratus
Malayan Banking Bhd.	2	50	125,855	62.7
Majlis Amanah Rakyat	1	25	9,038	4.5
Pesuruh Jaya Tanah Persekutuan	1	25	65,884	32.8
Jumlah	4	100	200,777	100

Sumber: Data yang diambil dari PTG dan PTM.

Organisasi yang mengambil gadaian ialah Malayan Banking Berhad iaitu sebanyak 2 lot atau 50%. Organisasi lain hanya satu lot atau 25%. Mengikut keluasan pada Malayan Banking Berhad seluas 125,855 kaki persegi atau 62.7%. Walaupun antara Majlis Amanah Rakyat dengan pesuruh Jaya Persekutuan hanya satu lot tetapi keluasan-nya berbeza. Pesuruh Jaya Tanah Persekutuan keluasan-nya 65,884 kaki persegi atau 32.8%, sedangkan Majlis Amanah Rakyat hanya 9,038 kaki persegi atau 4.5%.

4.4 Tanah Etnik Cina

Orang Cina seperti India merupakan golongan mendatang. Kedatangan mereka digalakkan oleh penjajah Inggeris yang kekurangan tenaga buruh terutama dalam sektor ladang dan perlombongan. Walaupun mereka orang mendatang tetapi pada peringkat akhir dapat menguasai pemilikan lot di Mersing dan Johor umumnya. Cina lebih banyak menguasai lot di bandar dari India. Peringkat akhir Cina mempunyai

94 lot atau 63.5% dan keluasan 911,836 kaki persegi atau 20.5%.

Lihat jadual 27.

a) Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Cina

Seterusnya pengkaji melihat perbezaan pemilikan lot dan keluasan di kalangan orang Cina mengikut Jantina. Etnik Cina tidak mempunyai satu sistem yang khusus dalam pembahagian harta pusaka. Jadi adakah mereka lebih mementingkan jual beli daripada harta pusaka. Kalaupun ada pembahagian harta pusaka antara lelaki dan perempuan, mana yang mendapat bahagian yang banyak. Ini ditunjukkan dalam jadual 38.

Jadual 38: Taburan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Cina

Jantina	Bil. Lot	Peratus	Keluasan	Peratus
Lelaki	60	63.8	459,590	50.4
Perempuan	17	18.1	111,498	12.2
Campur	17	18.1	340,751	37.4
Jumlah	94	100	911,836	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

Jadual di atas menunjukkan 60 lot atau 63.8% dimiliki oleh lelaki. Ini merupakan kadar yang tinggi jika dibandingkan dengan bilangan lot perempuan. Perempuan hanya mempunyai 17 lot atau 18.1% saja. 17 lot atau 18.1% lagi adalah milik campuran lelaki dengan perempuan.

Biasanya anak lelaki Cina lebih banyak menerima hak harta pusaka daripada perempuan. Faktor jual beli juga mempengaruhi di mana lelaki yang berkemampuan akan membeli tanah lain untuk menambah harta mereka.

Dari segi keluasan lelaki mempunyai 459,590 kaki persegi atau 50.4% perempuan hanya mempunyai 111,498 kaki persegi atau 12.2%. Kategori campur antara lelaki dan perempuan mempunyai keluasan 340,751 kaki persegi atau 37.4%.

b) Bilangan Lot Tanah Etnik Cina Mengikut Jumlah Pemilik

Dalam bahagian ini akan dilihat sama ada orang Cina mempunyai bilangan lot melebihi dari satu lot.

Jadual 39: Taburan Lot Etnik Cina Mengikut Jumlah Pemilik

Bil. Pemilik	Bil. Lot	Peratus
1	84	89.4
2	4	4.6
3	6	6.4
4	-	-
Jumlah	94	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

Jadual di atas menunjukkan 84 lot atau 89.4% adalah kepunyaan seorang pemilik. 2 pemilik mempunyai 4 lot atau 4.6%. Ini bermaksud seorang pemilik mempunyai 2 lot atau 2.6% pada

keseluruhannya Cina lebih ramai yang mempunyai satu lot.

c) Tanah Milik Cina Yang Dikongsi

Tujuan di sini ialah untuk melihat adakah Cina ramai yang berkongsi milik atau tidak. Ini kelihatan dalam jadual 40.

Jadual 40: Taburan Lot Cina Yang Berkongsi Dalam Satu Lot

Bil. Pemilik	Bil. Kes	Peratus	Bil. Lot	Peratus
1	61	38.1	61	64.9
2	24	15.0	12	12.8
3	30	18.8	10	10.6
4	40	25.0	10	10.6
5	5	3.1	1	1.1
Jumlah	160	100	94	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

Apa yang menarik ialah kadar bilangan yang berkongsi sedikit hanya seramai 5 orang saja. Ramai pemilik Cina yang mempunyai atau tidak berkongsi dalam satu lot iaitu 61 kes atau 38.1%. Terdapat 30 kes atau 15% yang berkongsi 3 orang dalam satu lot. Bilangan berkurangan bila hanya terdapat 5 kes atau 3.1% yang berkongsi 5 orang dalam satu lot.

Pengkaji juga melihat keseluruhan jumlah pemilik Cina.

Tujuannya untuk melihat bilangan keseluruhan pemilik lot Cina. Ini ditunjukkan dalam jadual 41.

Jadual 41: Bilangan Lot Cina Mengikut Jumlah Pemilik

Bil. Lot	Bil. Pemilik	Peratus
1	160	94.1
2	4	2.4
3	6	3.5
4	-	-
Jumlah	170	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

Jadual di atas menunjukkan jumlah keseluruhan pemilik Cina ialah 170 orang. 160 orang atau 94.1% memiliki atau berkongsi dalam satu lot. Ini merupakan kadar peratus yang tinggi 3 lot dipunyai 6 orang atau 3.5% ertinya seorang pemilik mempunyai 3 lot.

d) Taburan Gadaian Etnik Cina

Kegiatan ekonomi Cina lebih pada sektor perdagangan dan perniagaan. Ini melibatkan modal yang besar. Kesannya mereka lebih banyak mengadakan lot mereka untuk mendapatkan modal dan akan dibuktikan. Ini dapat dilihat dalam jadual 42.

Jadual 42. Taburan Lot Dan Keluasan Etnik Cina Dalam Gadaian

Keadaan	Bil. Lot	Peratus	Luas	Peratus
Lepas Gadaian	67	71.3	865,655	94.9
Dalam Gadaian	27	28.7	46,181	5.1
Jumlah	94	100	911,836	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Terdapat 27 lot atau 28.7% dan luasannya 46.181 kaki persegi atau 5.1% yang masih dalam gadaian. Ini merupakan kadar peratus yang tinggi. 67 lot atau 71.3% yang lepas dari gadaian. Luasannya 865,655 atau 94.9%.

Jadual 43: Organisasi Mengambil Gadaian Etnik Cina

Organisasi	Bil. Lot	Peratus	Luas	Peratus
Malayan Banking Berhad	22	81.5	37,263	80.7
Chua Khiaw Bank Ltd.	1	3.7	1,237	2.7
Koperasi Mewah Berhad	1	3.7	2,333	5.1
K.S.M. Properti Dev. Sdn. Berhad	1	3.7	1,954	4.2
Kwang Lee Bank Berhad	1	3.7	1,954	4.2
Southern Sdn Berhad	1	3.7	1,440	3.1
Jumlah	27	100	46,181	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

Jadual di atas menunjukkan Malayan Banking Berhad merupakan organisasi yang terbanyak menerima gadaian. Terdapat 22 lot atau 81.5%. Lain-lain organisasi hanya satu lot saja.

Dari segi keluasan terdapat perbezaan. Malayan Banking Berhad luasannya 37,263 kaki persegi atau 80.7%. Lain-lain organisasi walaupun hanya satu lot tetapi luasannya berbeza. Koperasi Mewah Berhad mengambil gadaian satu lot seluas 2,333 kaki persegi atau 5.1%. K.S.M. Property Dev. Sdn. Bhd. dan Kwang Lee Bank

Berhad. Keluasannya 1,954 kaki persegi atau 4.2%. Lain-lain organisasi keluasannya lebih kecil.

4.5 Etnik India

Seterusnya pengkaji melihat pemilikan lot dan keluasan bagi orang India. Walaupun mereka merupakan orang mendatang seperti Cina, tetapi mereka kurang penglibatan dalam bandar. Ini disebabkan pada peringkat awal kedatangan ke Tanah Melayu, mereka telah ditempatkan di kawasan pertanian.

Daripada kajian hanya terdapat 4 lot atau 2.7% khususnya di Jalan Abu Bakar dan Jalan Endau. Ini merupakan satu kadar peratus yang rendah. Keluasannya 36,483 kaki persegi atau 0.8%. Ini berdasarkan dalam jadual 29 oleh kerana bilangan lot kecil, maka tidak dapat satu gambaran yang tepat tentang pemilikan lot dan keluasan India. 4 lot semuanya dimiliki oleh lelaki India dengan keluasan 36,483 kaki persegi. Perempuan India tidak mempunyai apa-apa lot dan keluasan.

Orang India juga terlibat dengan gadaian. Daripada 4 lot, 3 lot atau 75% tidak digadaikan dan hanya satu lot yang masih dalam gadaian. Satu lot ini digadaikan pada Malayan Banking Berhad. Keluasannya 1,440 kaki persegi.

4.6 Pemilik Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina

Pengkaji melihat pula pemilikan lot dan keluasan mengikut jantina secara keseluruhan. Ini digambarkan dalam jadual 44.

Jadual 44: Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina

Jantina	Bil. Lot	Peratus	Luas	Peratus
Lelaki	84	57.1	1,881,488	44
Perempuan	32	21.8	690,650	12.2
Campur	31	21.1	1,699,184	39.8
Jumlah	147	100	4,271,322	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM.

Jadual menunjukkan lelaki memiliki lot dan keluasan melebihi perempuan dan campur lelaki-perempuan, lelaki mempunyai 84 lot atau 57.1% sedangkan perempuan hanya mempunyai 32 lot atau 21.8%. Campur lelaki-perempuan mempunyai 31 lot atau 21.1%.

Keluasannya pula, lelaki mempunyai 1,881,488 kaki persegi atau 44%. Perempuan hanya mempunyai 690,650 kaki persegi atau 12.2% dan keluasan campur lelaki-perempuan ialah 1,699,184 kaki persegi atau 39.8%.

a) Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Etnik

Setelah mengkaji pemilikan lot dan keluasan mengikut jantina, pengkaji membuat pula perbandingan mengikut etnik. Ini kerana terdapat perbezaan pemilikan lot dan keluasan mengikut etnik. Ini jelas dari jadual 45.

Jadual menunjukkan lelaki Melayu mempunyai 20 lot atau 9.5%.

Perempuan Melayu pula mempunyai 15 lot atau 7.1% pemilikan lot antara lelaki dan perempuan Melayu tidak jauh berbeza. Ini berbeza dengan Cina atau India di mana pemilikan lot banyak dimiliki oleh lelaki. Lelaki Cina mempunyai 60 lot atau 28.4% sedangkan perempuan Cina hanya mempunyai 17 lot atau 8%.

Lelaki Melayu mempunyai keluasan 1,385,413 kaki persegi atau 24.5% dan perempuan sebanyak 579,157 kaki persegi atau 10.2%. Lelaki Cina keluasannya 459,590 kaki persegi atau 8.1% dan perempuan mempunyai 111,495 kaki persegi atau 1.9%. Lelaki India mempunyai keluasan 86,483 kaki persegi atau 0.8%.

Perbandingan di antara lelaki Melayu dan Cina menunjukkan, lelaki Cina mempunyai bilangan lot lebih banyak iaitu 60 lot atau 28.4% sedangkan lelaki Melayu hanya mempunyai 20 lot atau 9.5%. Keluasan lelaki Melayu lebih besar jika dibandingkan dengan keluasan lelaki Cina. Lelaki Melayu mempunyai 1,385,413 kaki persegi atau 24.5% sedangkan lelaki Cina hanya 459,590 kaki persegi atau 8.1%.

Perempuan Melayu mempunyai 15 lot atau 7.1% dan perempuan Cina pula mempunyai 17 lot atau 8%. Dari segi keluasan perempuan Melayu mempunyai keluasan lebih besar iaitu 579,157 kaki persegi atau 10.2% sedangkan perempuan Cina hanya mempunyai 111,495 kaki persegi atau 1.9%.

Kategori campur antara lelaki-perempuan Melayu mempunyai 14 lot atau 6.6% dan keluasannya 1,358,433 kaki persegi atau 24%. Kategori campur Cina pula mempunyai 17 lot atau 8% dan keluasannya 340,715 kaki persegi atau 6%.

Kesimpulannya, walaupun pada keseluruhan lelaki Cina

menguasai pemilikan lot tetapi keluasan terbesar dimiliki oleh lelaki Melayu antara pemilikan lelaki dan perempuan, lelaki memiliki lot dan keluasan keseluruhannya. Selain faktor purata tiap lot, faktor lokasi dan ekonomi juga mempengaruhi jumlah keluasan.

Orang Melayu menjalankan pertanian seperti padi sebagai sumber pendapatan utama mereka. Mereka menjalankan pertanian secara otong-royong dan bekerja sendiri. Ini kerana pertanian yang mereka jalankan untuk kehidupan mereka saja.

Orang Melayu menjalankan pertanian seperti padi sebagai sumber pendapatan utama mereka. Mereka menjalankan pertanian secara otong-royong dan bekerja sendiri. Ini kerana pertanian yang mereka jalankan untuk kehidupan mereka saja.

Kedatangan Inggeris dan penglibatannya dalam politik telah dengan Perjanjian Pangkor pada tahun 1874, telah memberi kesan pada politik dan ekonomi. Yang penting ialah perubahan dari segi ekonomi dengan memperkenalkan pertanian ladang seperti getah, kelapa dan lain-lain. Pemilikan tanah telah dimanfaatkan dan sistem pengutip cukai telah diperkenalkan.

5.1 Tahap Pendaftaran

Di Perling khususnya Jalan Abu Bakar dan Endau pendaftaran bermula pada tahun 1900 iaitu mengikut catatan Pejabat Tanah Perling. Sebenarnya pendaftaran telah berlaku sebelum tahun ini lagi tetapi kerana mendapatkan maklumat maka untuk merujuk sebelum tahun 1900 tidak dapat dilakukan. Menurut seorang pegawai, kebanyakan data tentang tanah

BAB V

PERUBAHAN MILIK TANAH

Sebelum kedatangan orang Barat, orang Melayu bebas memiliki tanah. Mereka bebas untuk membuka atau menjual beli tanah. Ekonomi utama mereka ialah pertanian secara tradisional dan hasil tidak dieksport ke luar negeri. Mereka menjalankan pertanian secara gotong-royong dan bekerjasama. Ini kerana pertanian yang mereka jalankan untuk kehidupan mereka saja.

Orang Melayu menjalankan pertanian seperti bersawah padi secukup hidup. Tidak dinafikan orang-orang Melayu bergiat dalam perdagangan tetapi dengan kedatangan Feringgi dan kejatuhan Melaka membawa kesan yang buruk. Juga, kedatangan orang-orang Barat seperti Belanda dan Inggeris menyebabkan penempatan orang Melayu beralih ke kawasan pendalaman.

Kedatangan Inggeris dan pengelibatannya dalam politik iaitu dengan Perjanjian Pangkor pada tahun 1874, telah memberi kesan pada politik dan ekonomi. Yang penting ialah perubahan dari segi ekonomi dengan memperkenalkan pertanian ladang seperti getah, kelapa dan lain-lain. Pemilikan tanah telah didaftarkan dan sistem pungutan cukai telah diperkenalkan.

5.1 Tahun Pendaftaran

Di Mersing khususnya Jalan Abu Bakar dan Endau pendaftaran bermula pada tahun 1900 iaitu mengikut catatan Pejabat Tanah Mersing. Sebenarnya pendaftaran telah berlaku sebelum tahun ini lagi tetapi kesukaran mendapatkan maklumat maka untuk merujuk sebelum tahun 1900 tidak dapat dilakukan. Menurut seorang pegawai, kebanyakan data tentang tanah

telah hilang dan rosak. Jadual 46 dibawah menunjukkan bilangan tanah didaftar mengikut tahun -tahun.

Jadual 46: Taburan Lot dan Keluasan Mengikut Tahun Pendaftaran

Tahun Daftar	Bil. Lot	%	Luas	%
1911 - 1920	22	10.4	1,197,375	21.4
1921 - 1930	68	32.2	574,953	10.2
1931 - 1940	27	12.8	2,606,729	46.2
1941 - 1950	12	5.7	266,348	4.7
1951 - 1960	50	23.9	662,689	11.7
1961 - 1970	1	0.4	1,920	0.1
Jumlah	180	85.3	5,310,009	24.2

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Pada tahun 1911 hingga 1920 terdapat 22 lot yang didaftarkan atau 10.4%. Boleh dikatakan pada peringkat awal pendaftaran terdapat beberapa lot yang tidak didaftarkan. Ini disebabkan semasa pemerintahan Inggeris terdapat beberapa kelemahan atau terdapat penduduk yang tidak tahu atau sengaja tidak mendaftarkan tanah mereka. Keluasan ialah 1,127,375 kaki persegi atau 21.1%.

Dari tahun 1921 hingga 1930 terdapat peningkatan dalam pendaftaran. Ini disebabkan lot yang belum didaftarkan telah didaftarkan di samping pembukaan lot baru. Pertambahan bilangan lot disebabkan faktor-faktor dalam dan luar negeri. Selepas tamat perang Dunia Pertama terdapat peningkatan permintaan pada getah asli. Permintaan yang bertambah menyebabkan pemerintah menggalakkan penanaman pokok getah dan pembukaan lot baru. Pada tahun-tahun ini terdapat 68 lot atau 32.2% telah di-

daftarkan dan keluasannya 574,953 kaki persegi atau 10.2%.

Kemerosotan pendaftaran jelas pada tahun-tahun 1931 hingga 1940. Terdapat 27 lot atau 12.8% dan keluasannya 2,606,729 kaki persegi atau 42.6%. Ini kesan dari perang Dunia Kedua terutama kemelesetan ekonomi dunia di negara-negara Barat. Tanah Melayu sebagai pembekal utama getah mengalami kesan buruk.

Pada tahun-tahun 1951 hingga 1960 terdapat banyak lot baru telah dibuka dan didaftarkan. Ini kerana negara telah mendapat kemerdekaan dan menunjukkan kemajuan dalam pertanian seperti tanaman padi, getah, kelapa dan lain-lain. Terdapat 50 lot atau 23.9% telah didaftarkan dan keluasannya 662,689 kaki persegi atau 11.7%.

Selepas tahun 1961 terdapat cuma satu lot atau 0.4% yang didaftarkan. Keluasannya 1,920 kaki persegi atau 0.1%. Kemerosotan pendaftaran lot disebabkan tidak terdapat lagi tanah untuk dibuka dan semua tanah di Mersing khususnya Jalan Abu Bakar dan Jalan Endau sudah dimiliki sama ada oleh kerajaan, persendirian atau syarikat persendirian.

5.2 Keseringan Pindah Milik

Dalam pemilikan lot, terdapat proses pindah milik iaitu dari orang pertama hingga orang yang terakhir memilikinya. Proses pindah milik disebabkan faktor-faktor warisan, jual beli atau gadai. Faktor warisan banyak menyebabkan pindah milik selain dari jual beli. Warisan disebabkan kematian ibu bapa dan tanah diwariskan pada anak-anak atau saudara. Jual beli pula ialah pindah milik dengan perjanjian tertentu antara penjual dengan pembeli seperti harga dan keluasan. Keseringan pindah milik ditunjukkan dalam Jadual 47.

Pada keseluruhan kawasan lot yang berpindah milik akan dit-

Jadual 47: Taburan Keseringan Pindah Milik Tanah Dari
Tahun 1930-1984

Tahun 1930-1984	Bil. Lot	%
0	50	23.7
1	31	14.7
2	49	23.3
3	22	10.4
4	25	11.8
5	11	5.2
6	12	5.7
7	3	1.4
8	1	0.5
9	4	1.9
10	1	0.5
11	-	-
12	-	-
13	2	0.9
Jumlah	211	100

Sumber: Data yang dipungut dari PTG dan PTM

Jadual di atas menunjukkan terdapat tanah yang berpindah milik sampai 13 kali dari tahun-tahun 1930 hingga 1984. Tanah yang tidak pernah berpindah milik sebanyak 50 lot atau 23.7%, iaitu termasuk tanah kerajaan sebanyak 31 lot.

Pada keseluruhan bilangan lot yang berpindah milik akan ber-faktor ekonomi di mana yang memainkan peranan penting. Dengan tawaran

kurang bila bilangan pindah milik bertambah. Pindah milik banyak berlaku pada 1 hingga 6 kali.

5.3 Faktor Pindah Milik

Dalam pola pemilikan tanah terdapat beberapa faktor yang menyebabkan berlakunya pindah milik. Tujuannya untuk membandingkan faktor-faktor mana yang lebih banyak mempengaruhi proses pindah milik seperti terdapat dalam Jadual 48.

Jadual 48: Perbandingan Taburan Pindah Milik Lot dan Keluasan Akhir

Bentuk Pindah Milik	Bil. Lot	%	Keluasan	%
Tindakan Kerajaan	52	24.6	316,473	5.6
Kematian	40	19.0	2,134,687	37.9
Jual Beli	119	56.4	3,186,029	56.5
Gadai	-	-	-	-
Jumlah	211	100	5,637,189	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Pindah milik lot ini diambil dari pindah milik terakhir sekali. Daripada 211 lot, 119 lot atau 56.4% pindah milik disebabkan faktor jual beli. Keluasannya 3,186,029 kaki persegi atau 56.5%. 52 lot atau 24.6% disebabkan tindakan kerajaan termasuklah tanah kerajaan sebanyak 29 lot atau 14.4%. Hanya 40 lot atau 19% saja pindah milik disebabkan warisan dan keluasannya 2,134,687 kaki persegi atau 37.9%.

Kesimpulannya, pindah milik terakhir lebih banyak disebabkan jual beli daripada warisan iaitu dari segi jumlah lot. Ini disebabkan faktor ekonomi di mana wang memainkan peranan penting. Dengan tawaran

yang tinggi mereka akan menjualkan tanah.

5.4 Pindah Milik Akhir Kategori Pemilik Dan Etnik

Dalam pemilikan tanah, selalu saja berlaku pindah milik. Pindah milik ini berlaku antara kategori pemilik dan etnik. Bagi kerajaan pindah milik sama ada memberi tanah atau mengambil balik tanah.

Pindah milik juga berlaku di kalangan etnik Melayu, Cina dan India. Tujuan untuk melihat adakah pindah milik berlaku pada satu etnik atau tidak. Ini diterangkan dalam Jadual 49.

Jadual 49: Taburan Pindah Milik Lot Terakhir Mengikut Kategori Pemilik Dan Etnik

Kepada Daripada	Kerajaan	Melayu	Cina	India	Sy.Persendirian	Campur
Melayu	1	43	14	-	5	1
Cina	19	3	76	-	6	-
India	-	-	4	4	-	-
Sy.Persendirian	-	-	-	-	-	-
Campur	-	3	-	-	-	-

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Jadual di atas menunjukkan, Melayu banyak memindah milik lot tanah. Peringkat awal Melayu mempunyai 54 lot. Melayu memindah milik kepada kerajaan satu lot. Kepada Melayu 43 lot dan kepada Cina 14 lot. Melayu juga memindah milik kepada syarikat persendirian 5 lot dan kepada kategori campur antara etnik satu lot.

Pindah milik oleh Melayu berbeza dengan yang dilakukan oleh Cina, di mana memindah milik kepada kerajaan 19 lot dan merupakan jumlah yang

besar. Pindah milik kepada Melayu kecil bilangannya hanya 3 lot, kepada Cina 76 lot. Pola pindah milik ini menunjukkan perbezaan antara etnik Cina dengan Melayu. Melayu memindah milik kepada Cina 14 lot manakala hanya 3 lot kepunyaan Cina dipindah milik kepada Melayu. Terdapat faktor lain yang mempengaruhi pindah milik ini. Selain pindah milik secara warisan, Melayu juga menjual lot kepada etnik lain. Faktor harga yang ditawarkan tinggi terutama daripada Cina menyebabkan berlaku pindah milik. Selain faktor harga, gadaian juga menyebabkan berlaku pindah milik. Ini berbeza dengan Cina, walaupun lebih banyak jual beli daripada warisan tetapi jual berlaku di kalangan mereka sendiri.

Kalau dilihat antara dua golongan etnik ini, pindah milik kepada kerajaan, Cina sebanyak 19 lot sedangkan Melayu hanya 1 lot. Ini disebabkan tindakan kerajaan mengambil balik tanah untuk projek tertentu. Mereka akan mendapat wang pampasan mengikut nilai tanah kerajaan.

India memindah milik kepada Cina sebanyak 2 lot dan 4 lot kepada India.

Syarikat persendirian mempunyai lot pada peringkat akhir iaitu 6 lot daripada Cina dan 5 lot daripada Melayu. Kategori campur Melayu, Cina dan India memindah milik kepada Melayu sebanyak 3 lot. Pindah milik mengikut keluasan seperti dalam Jadual 50.

Dari segi keluasan, Melayu memindah milik 56,355 kaki persegi kepada kerajaan. 3,113,156 kaki persegi kepada Melayu, 715,051 kaki persegi kepada Cina, 665,514 kaki persegi kepada syarikat persendirian dan 177,339 kaki persegi pada kategori campur.

Cina pula memindah milik kepada kerajaan sebanyak 73,643 kaki persegi, 4,611 kaki persegi kepada Melayu, 188,578 kaki persegi kepada

Jadual 50: Taburan Keluasan Pindah Milik Terakhir Mengikut Pemilik dan Etnik

Kepada Daripada	Kerajaan	Melayu	Cina	India	Syarikat Persendirian	Campur
Melayu	56,355	3,113,156	715,051	-	665,514	117,339
Cina	73,643	4,611	188,578	-	266,519	-
India	-	-	4,377	36,483	-	-
Sy.Persendirian	-	-	-	-	-	-
Campur	-	54,094	-	-	-	-

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

Cina dan 266,919 kaki persegi kepada Syarikat persendirian. Kelihatan Cina memindah milik kepada Melayu sebanyak 4,611 kaki persegi tetapi Melayu memindah milik kepada Cina lebih besar keluasananya iaitu 715,051 kaki persegi.

India memindah milik 4,377 kaki persegi kepada Cina dan 36,483 kaki persegi kepada India. Kategori campur antara etnik pula memindah milik kepada Melayu sebanyak 54,004 kaki persegi.

5.5 Perbandingan Jumlah Keluasan Peringkat Awal dan Akhir Mengikut Kategori, Pemilik dan Etnik

Untuk mengetahui perubahan pemilik lot, kajian secara bandingan dapat menerangkan proses pindah milik, perbandingan ini juga dapat menerangkan etnik atau kategori mana yang mempunyai lot terbanyak pada peringkat akhir. Ini ditunjukkan dalam Jadual 51.

Pada peringkat awal di antara kategori pemilik dan etnik, Cina mempunyai lot terbanyak iaitu 107 lot atau 53.2%, Melayu hanya mempunyai 54 lot atau 26.8%. Kerajaan mempunyai 29 lot atau 14.4% dan India mem-

Jadual 51: Perbandingan Jumlah Lot Peringkat Awal dan Akhir
Mengikut Kategori Pemilik dan Etnik

	AWAL		AKHIR	
	Bil. Lot	%	Bil. Lot	%
Kerajaan	29	14.4	52	24.6
Melayu	54	26.8	49	23.2
Cina	107	53.2	94	44.5
India	8	3.9	4	1.9
Kongsi	3	1.5	1	0.5
Sy. Persendirian	-	-	11	5.2
Jumlah	201	100	211	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM
 punyai 8 lot atau 3.9%.

Kalau dibuat perbandingan terdapat perbezaan yang nyata diantara pemilikan Cina dengan Melayu. Pada peringkat awal Cina mempunyai lot melebihi Melayu sebanyak 53 lot. Kajian oleh Zaki di Mersing Kecil dan Jalan Ismail menunjukkan pola yang sama. Tetapi daripada kajian oleh Jainon di Johor Bahru, terdapat perbezaan pola pemilikan dimana Melayu menguasai pemilikan lot pada peringkat awal. Ini disebabkan perbezaan antara kawasan bandar dengan luar bandar.

Peringkat akhir didapati Cina masih menguasai pemilikan lot walaupun telah berkurang. Cina mempunyai 24 lot atau 44.5%, Melayu 49 lot atau 23.2%, India 4 lot atau 1.9% dan kategori campur hanya 1 lot atau 0.5%.

Kalau dibuat perbandingan pengurangan lot Cina memperlihatkan

paling banyak pengurangan lot jika dibandingkan dengan **etnik lain**.

Lot Cina berkurang sebanyak 13 lot, Melayu 5 lot dan India hanya 4 lot.

Bagi kerajaan dan syarikat persendirian terdapat penambahan lot peringkat akhir. Kerajaan mempunyai 52 lot atau 24.6%, bertambah 23 lot atau 14.2%. Syarikat persendirian pula mempunyai 11 lot atau 5.2%.

a) Perbandingan Jumlah Keluasan Peringkat Awal dan Akhir Mengikut Kategori Pemilik Dan Etnik

Selain melihat pindah milik mengikut bilangan lot, pengkaji juga melihat pindah milik dari segi keluasan. Ini kerana terdapat perbezaan yang nyata dari segi keluasan. Ini ditunjukkan dalam Jadual 52.

Jadual menunjukkan pada peringkat awal, keluasan terbesar dimiliki oleh Melayu iaitu 4,351,806 kaki persegi atau 77.2% Cina mempunyai keluasan 262,456 kaki persegi atau 17.2%. Kerajaan pula mempunyai keluasan ketiga besar iaitu 242,562 kaki persegi atau 4.3%. India hanya mempunyai 42,297 kaki persegi atau 0.8%.

Pada peringkat akhir Melayu masih menguasai jumlah keluasan. Melayu mempunyai 3,323,003 kaki persegi atau 58.9%, syarikat persendirian mempunyai keluasan kedua terbesar iaitu 32,055 kaki persegi atau 16.5%. Cina hanya mempunyai keluasan ketiga besar iaitu 911,836 kaki persegi atau 16.2%.

Kerajaan dan syarikat persendirian menunjukkan jumlah keluasan bertambah. Bagi kerajaan keluasan bertambah sebanyak 1.3% atau 73,911 kaki persegi. Syarikat persendirian bertambah sebanyak 932,055 kaki persegi atau 16.6%.

Bagi Melayu, Cina dan India terdapat pengurangan keluasan kesan proses pindah milik. Melayu berkurang sebanyak 1,028,803 kaki persegi atau 18.3%, Cina berkurang sebanyak 50,820 kaki persegi atau 0.9% dan

Jadual 52: Perbandingan Jumlah Keluasan Peringkat Awal dan Akhir Mengikut Kategori Pemilik dan Etnik

	Awal		Akhir	
	Keluasan	%	Keluasan	%
Kerajaan	242,562	4.3	316,473	5.6
Melayu	4,351,806	77.2	3,323,003	58.9
Cina	962,656	17.1	911,836	16.2
India	42,297	0.8	36,483	0.6
Kongsi	37,868	0.7	117,337	2.1
Syarikat Persendirian	-	-	932,055	16.5
Jumlah	5,637,189	100	5,637,055	100

Sumber: Data yang dikumpul dari PTG dan PTM

India berkurang sebanyak 5,814 kaki persegi atau 0.2%. Pengurangan keluasan Melayu lebih tinggi jika dibandingkan dengan etnik lain.

b) Perbandingan Lot dan Keluasan Kategori Pemilik Peringkat Awal dan Akhir Mengikut Saiz

Seterusnya pengkaji melihat perubahan pemilikan lot dan keluasan mengikut saiz. Ini berdasarkan pemilikan peringkat awal dan akhir. Tujuannya untuk melihat perubahan yang berlaku bukan saja pada saiz tetapi juga keluasan seperti dalam Jadual 53.

Pada peringkat awal, kerajaan mempunyai bilangan lot terbanyak pada saiz kurang daripada 3,000 kaki persegi iaitu 21 lot atau 10.4%. Bilangan lot kedua banyak iaitu 3 lot atau 1.9% pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi. Peringkat akhir kerajaan mempunyai bilangan lot terbesar masih pada saiz kurang dari 3,000 kaki persegi iaitu 35 lot atau 16.5%. Keluasan yang terbesar pada peringkat awal ialah 113,311

kaki persegi atau 2% pada saiz lebih daripada 30,000 kaki persegi.

Peringkat akhir pula, keluasan terbesar masih pada saiz lebih daripada 30,000 kaki persegi iaitu 112,713 kaki persegi atau 2%.

Persendirian, peringkat awal bilangan lot terbanyak iaitu 100 lot atau 49.7% pada saiz kurang dari 3,000 kaki persegi. Peringkat akhir bilangan lot terbanyak ialah 92 lot atau 16.5% pada saiz kurang dari 3,000 kaki persegi. Didapati bilangan lot telah berkurang pada peringkat akhir. Keluasan terbesar peringkat awal ialah 2,258,676 kaki persegi atau 50.7% pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi. Keluasan terbesar pada peringkat akhir ialah 2,216,711 kaki persegi atau 39.3% pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi. Dari segi keluasan terdapat pengurangan pada peringkat akhir.

Syarikat persendirian pada peringkat awal tidak mempunyai lot dan keluasan. Pada peringkat akhir bilangan lot terbanyak iaitu 5 lot atau 2.4% pada saiz kurang 3,000 kaki persegi. Keluasan terbesar iaitu 815,933 kaki persegi atau 14.5% pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi.

Seterusnya pengkaji melihat perubahan bilangan lot dan keluasan mengikut pembahagian keluasan.

Jadual 54 menunjukkan kerajaan pada peringkat awal saiz kecil terdapat 22 lot atau 10.9%. Keluasannya 57,429 kaki persegi, peringkat akhir saiz kecil bertambah menjadi 44 lot atau 20.9% dan keluasan 108,777 kaki persegi atau 1.9%. Saiz sederhana menunjukkan bilangan lot dan keluasan bertambah pada peringkat akhir.

Persendirian, pada peringkat awal, saiz kecil terdapat 109 lot atau 54.2% dengan keluasan 310,348 kaki persegi atau 5.5%. Pada peringkat akhir bilangan lot berkurang menjadi 93 lot atau 44.1% dan

keluasannya 96,693 kaki persegi atau 1.7%.

Saiz sederhana pada peringkat awal terdapat 49 lot atau 24.4% dan 2,135,489 kaki persegi atau 37.9% luasannya. Pada peringkat akhir terdapat 45 lot atau 4.3% dan luasannya 1,985,141 kaki persegi atau 35.2%.

Bagi saiz besar persendirian, peringkat awal terdapat 14 lot atau 6.9% dan keluasan 2,948,790 kaki persegi atau 52.3% peringkat akhir bilangan lot berkurang menjadi 10 lot atau 4.7% dan luasannya 2,306,825 kaki persegi atau 40.9%.

Syarikat persendirian, pada peringkat akhir, saiz kecil terdapat 8 lot atau 2.4% dan luasannya 8,354 kaki persegi atau 0.1%. Saiz sederhana terdapat 2 lot atau 0.9% dan keluasan 107,768 kaki persegi atau 1.9%. Saiz besar pula, terdapat 4 lot atau 1.9% dan luasannya 815,933 kaki persegi atau 14.5%.

Kesimpulannya kategori persendirian mengalami pengurangan lot dan keluasan pada peringkat akhir tetapi kerajaan dan syarikat persendirian telah bertambah lot dan keluasan.

c) Perubahan Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Etnik Peringkat Awal dan Akhir

Seterusnya pengkaji melihat perubahan pemilikan lot dan keluasan etnik mengikut saiz. Dalam pemilikan lot antara etnik terdapat beberapa perubahan peringkat akhir. Ini ditunjukkan dalam Jadual 55.

Pada peringkat awal Melayu, bilangan lot terbanyak ialah 18 lot atau 10.5% pada saiz 90,000 hingga 49,999 kaki persegi. Bilangan lot kedua banyak iaitu 12 lot atau 7% pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi. Pada peringkat akhir, bilangan lot terbanyak ialah 17 lot atau 11.5% pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi.

Keluasan terbesar peringkat awal berjumlah 2,232,464 kaki persegi atau 41.7% pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi. Keluasan terbesar peringkat akhir ialah 1,900,120 kaki persegi atau 41.3% pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi.

Cina peringkat awal mempunyai bilangan lot terbanyak iaitu 90 lot atau 52.3% pada saiz kurang dari 3,000 kaki persegi, peringkat akhir lot terbanyak iaitu 84 lot pada saiz kurang pada 3,000 kaki persegi.

Keluasan terbesar peringkat awal berjumlah 604,554 kaki persegi atau 11.3% pada saiz kurang dari 3,000 kaki persegi dan peringkat akhir keluasan terbesar ialah 340,066 kaki persegi atau 7.7% pada saiz 70,000 hingga 90,000 kaki persegi.

Bagi India lot terbanyak peringkat awal ialah 7 lot atau 4.1% pada saiz kurang daripada 3,000 kaki persegi dan keluasan terbesar ialah 32,125 kaki persegi pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi. Peringkat akhir lot terbanyak ialah 3 lot atau 2% pada saiz kurang daripada 3,000 kaki persegi dan keluasan terbesar iaitu 32,125 kaki persegi pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi.

Pengkaji melihat pula perubahan lot dan keluasan mengikut pembahagian saiz. Pembahagian saiz keluasan ini ialah peringkat awal dan akhir. Ini ditunjukkan dalam Jadual 56.

Daripada Jadual 56, pada keseluruhan, etnik Melayu, India dan campur mengalami pengurangan lot dan keluasan pada peringkat akhir. Bagi etnik Cina hanya saiz kecil saja berkurang tetapi saiz sederhana dan besar bertambah.

5.6 Nilaian

Seterusnya pengkaji mengemukakan penilaian tanah mengikut kaki

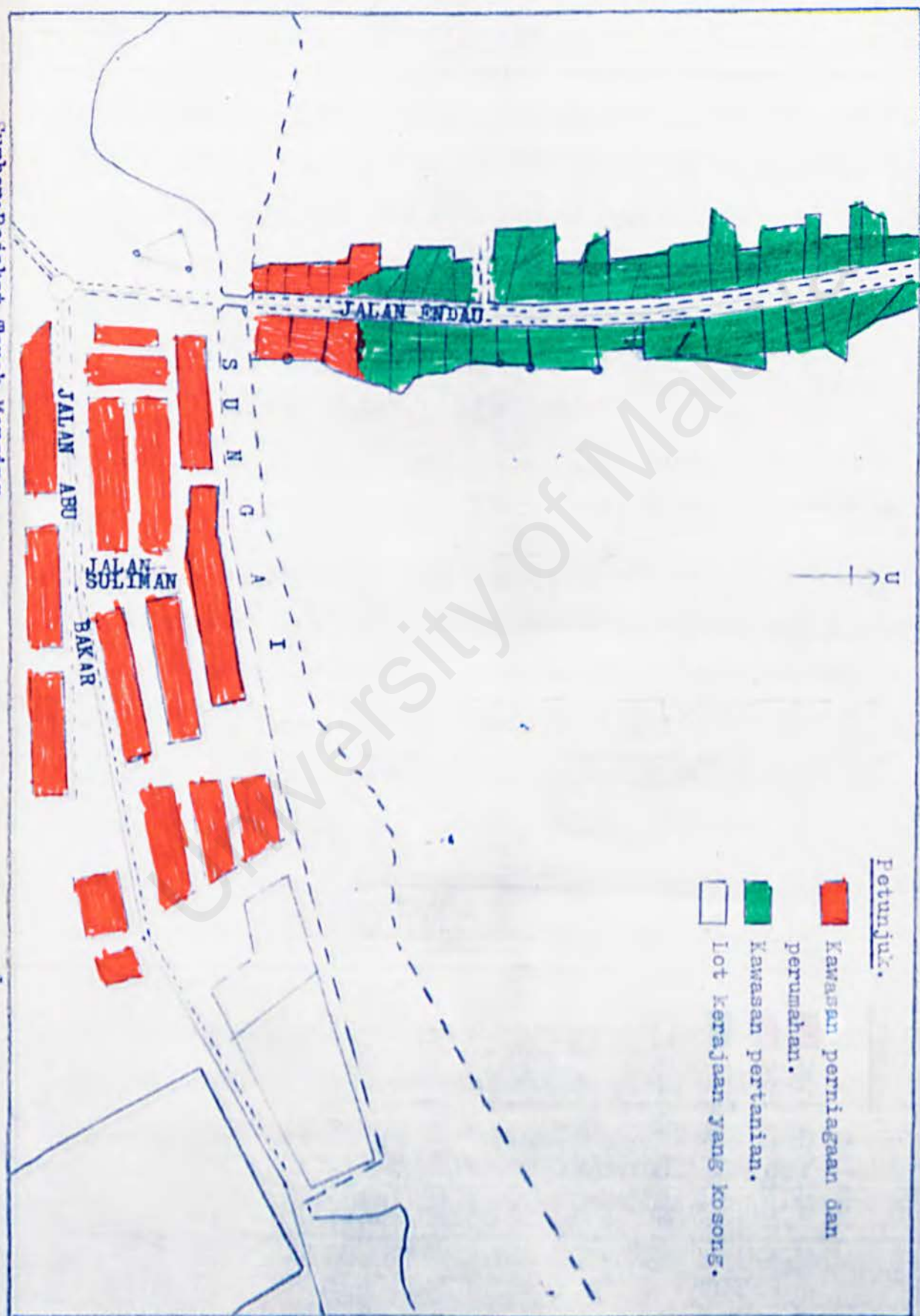
persegi di Jalan Abu Bakar dan Jalan Endau. Daripada 211 lot yang di-
kaji dan seluas 5,637,189 kaki persegi ini terdapat perbagai nilai.
Terdapat banyak faktor yang mempengaruhi nilai bagi satu kaki persegi.

Pertama sekali ialah lokasi tanah. Pusat bandar terutama Bandar
Mersing mempunyai nilai yang tinggi iaitu \$30.00 hingga \$50.00 sekaki
persegi. Ini kerana di bandar terdapat banyak kemudahan-kemudahan yang
disediakan oleh kerajaan. Kemudahan-kemudahan ini menyebabkan ramai
pengusaha-pengusaha bertumpu ke bandar untuk menjalankan kegiatan ekonomi
mereka. Bagi kawasan yang jauh dari bandar seperti di Jalan Endau nilai
tanah bagi satu kaki persegi adalah rendah hingga \$0.20 bagi satu kaki
persegi. Ini kerana bukan sahaja kekurangan dari segi kemudahan tetapi
juga kurang menjadi tumpuan seperti di pusat bandar.

Faktor ekonomi juga mempengaruhi nilai tanah. Bagi kawasan pusat
bandar kegiatan ekonomi lebih kepada ekonomi perniagaan, perdagangan
atau perumahan. Bandar juga menjadi pusat tumpuan manusia untuk mencari
pekerjaan sama ada kerajaan atau swasta. Ini menyebabkan bandar selain
tumpuan perniagaan tetapi juga manusia.

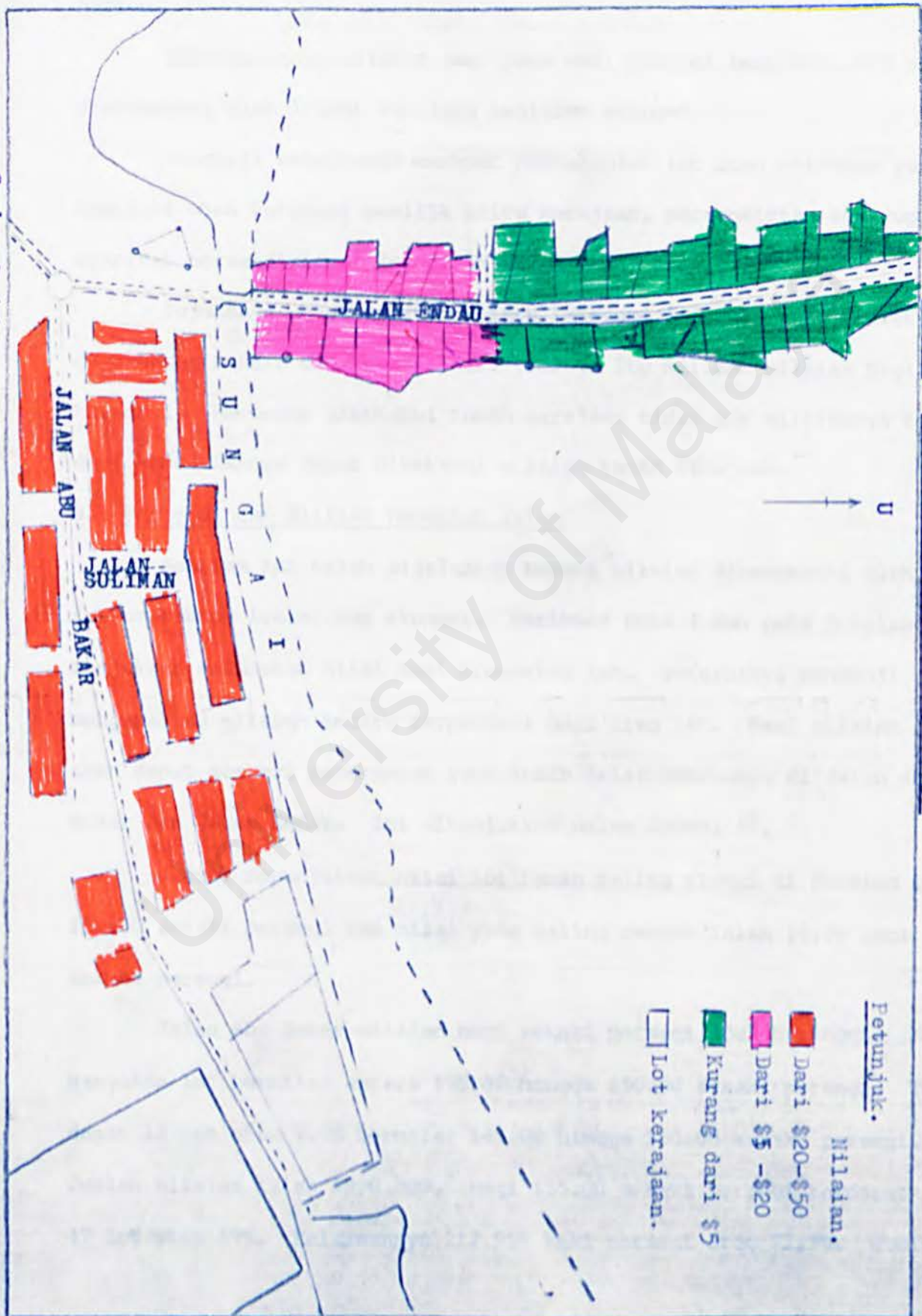
Nilai tanah yang tinggi bagi 1 lot juga disebabkan permintaan tanah
untuk kegunaan seperti perumahan, perniagaan telah meningkat. Bagi satu
lot tanah akan didirikan rumah antara 2 hingga 5 tingkat untuk kediaman
dan perniagaan. Jadi tanah di kawasan bandar tidak berfungsi untuk
mengeluarkan hasil seperti di kawasan pertanian. Di kawasan pertanian
nilai tanah rendah kerana permintaan tanah kurang. Kegiatan ekonomi
lebih bertumpu pertanian seperti getah atau kelapa yang memerlukan
kawasan luas untuk mengeluarkan hasil yang banyak, kesannya tanah me-
ainkan peranan yang penting dalam pengeluaran.

Peta 2 : Zon Ekonomi



Peta 3: Nilai mengikut kaki persegi.

Sumber: Pejabat Tanah Mersing.



Tidak juga dinafikan terdapat kedai-kedai yang menjual barang keperluan harian.

Kesimpulannya nilaian bagi satu kaki persegi bagi keluasan adalah dipengaruhi oleh lokasi dan juga kegiatan ekonomi.

Pengkaji seterusnya membuat pembahagian lot atau keluasan yang dimiliki oleh kategori pemilik iaitu kerajaan, persendirian dan juga syarikat persendirian. Ini ditunjukkan dalam peta 4.

Tujuannya untuk melihat antara kategori ini mana yang terletak di kawasan bandar dan luar bandar. Selain itu melihat nilaian bagi tiap kategori. Walaupun diketahui tanah kerajaan tidak ada nilainya tetapi dari kedudukannya dapat diketahui nilaian tanah kerajaan.

a) Perbandingan Nilaian Mengikut Jalan

Sebelum ini telah dijelaskan bahawa nilaian dipengaruhi oleh faktor-faktor lokasi dan ekonomi. Daripada peta 2 dan peta 3 telah ditunjukkan kedudukan nilai bagi tiap-tiap lot. Seterusnya pengkaji menganalisa nilaian secara terperinci bagi tiap lot. Dari nilaian ini akan dapat memberi penerangan yang lebih jelas khususnya di Jalan Abu Bakar dan Jalan Endau. Ini ditunjukkan dalam Jadual 57.

Jadual menunjukkan nilai lot tanah paling tinggi di Mersing ialah \$50.00 sekaki persegi dan nilai yang paling rendah ialah \$0.20 bagi sekaki persegi.

Jalan Abu Bakar nilaian bagi sekaki persegi adalah tinggi. Kebanyakan lot bernilai antara \$35.00 hingga \$50.00 sekaki persegi. Terdapat 12 lot atau 7.6% bernilai \$45.00 hingga \$50.00 sekaki persegi. Jumlah nilaian ialah \$898,400. Bagi \$35.00 sekaki persegi terdapat 47 lot atau 49%. Keluasannya 212,959 kaki persegi atau 71.5%. Jumlah

Peta 4: Kedudukan Lot Mengikut Kategori Pemilik



keseluruhan bernilai \$7,453,565.

Nilaian di Jalan Endau bagi sekaki persegi adalah rendah. Lot kebanyakan bernilai diantara \$0.20 hingga \$35.00 sekaki persegi. Antara \$3.00 hingga \$35.00 terdapat 26 lot atau 41.3%. Jumlah keluasan 2,130,492 kaki persegi atau 42.5%. Jumlah nilai keseluruhan ialah \$7,684,286. Terdapat 9 lot atau 14.2% dinilai dibawah \$0.45 sekaki persegi. Jumlah keluasan ialah 938,305 kaki persegi atau 18.7%. Jumlah nilai keseluruhan \$276,481.

Nilai tanah akan meningkat dari masa kesemasa mengikut sekaki persegi. Ini dibuktikan di mana nilai bagi sekaki persegi menurun, diikuti bilangan lot yang berkurang. Ini disebabkan kegiatan ekonomi perniagaan dan proses perkembangan fizikal bandar terutama ke kawasan pinggir bandar.

b) Taburan Lot, Keluasan dan Jumlah Nilai Mengikut Saiz

Kajian nilai mengikut saiz ini, bertujuan melihat saiz mana yang mempunyai nilai yang tinggi. Kawasan bandar purata bagi satu lot tanah adalah kecil iaitu hanya 1,414 kaki persegi. Walaupun mempunyai saiz yang kecil tetapi nilai bagi sekaki persegi adalah tinggi. Saiz kecil ini disebabkan proses jual beli yang berlaku berulang kali dan berlaku pepecahan lot dari peringkat awal hingga peringkat akhir.

Daripada jadual di atas, jumlah nilai yang terbesar ialah \$10,768,017 iaitu pada saiz 1 hingga 2,999 kaki persegi. Pada saiz ini terdapat 97 lot atau 61% iaitu jumlah terbesar daripada lot lain. Dari segi keluasan adalah kecil iaitu 0.7% atau 36,494 kaki persegi.

Jumlah nilai kedua terbesar ialah \$5,168,680 iaitu pada saiz melebihi 100,000 kaki persegi. Keluasannya pula iaitu 56.9% atau

Jadual 58: Taburan Lot, Keluasan dan Jumlah Nilai Mengikut Saiz

Kaki Persegi	Bil. Lot	%	Luas	%	Jumlah Nilai
1 - 2,999	97	61.0	36,494	0.7	10,768,017
3,000 - 4,999	-	-	-	-	-
5,000 - 6,999	1	0.6	6,534	0.1	261,360
7,000 - 8,999	1	0.6	7,351	0.1	3,675
9,000 - 10,999	6	3.8	31,389	0.6	571,937
11,000 - 29,999	4	2.5	72,618	1.4	145,596
30,000 - 49,999	19	11.9	641,314	12.1	1,420,280
50,000 - 69,999	9	5.7	551,035	10.4	933,644
70,000 - 89,999	8	5.0	503,955	9.5	1,160,188
90,000 - 99,999	1	0.6	90,114	1.7	90,114
Lebih 100,000	13	8.2	3032,642	56.9	5,168,680
Jumlah	159	100	5,320,714	100	20,523,491

Sumber: Data yang dikumpul dari Majlis Perbandaran Mersing

3,032,642 kaki persegi daripada jumlah keseluruhan keluasan. Kalau dilihat jumlah lot hanya terdapat 13 lot atau 8.2%.

Nilai ketiga besar ialah \$1,420,280 iaitu pada saiz 30,000 hingga 49,999 kaki persegi. Keluasannya ialah 641,314 kaki persegi atau 12.1% dan bilangan lot ialah 19 lot atau 13.2%.

Seterusnya pengkaji melihat jumlah nilai mengikut pembahagian keluasan iaitu saiz kecil, sederhana dan besar. Tujuannya melihat antara saiz ini mana yang mempunyai jumlah keluasan yang terbesar dan dibandingkan dengan jumlah keluasan. Ini seperti dalam Jadual 59.

Jadual 59: Perbandingan Lot, Keluasan dan Nilai Mengikut Pembagian Luas

Pembagian Luas	Lot	%	Luas	%	Jum.Nilaian
Kecil (1-6,999 k.p.)	99	62.2	50,379	0.9	11,033,052
Sederhana (7,000-89,999 k.p.)	38	23.9	1,643,635	30.9	3,071,457
Besar (Lebih 90,000 k.p.)	22	13.8	3,626,711	68.1	6,418,982
Jumlah	159	100	5,320,714	100	20,523,491

Sumber: Data yang dikumpul dari Majlis Perbandaran Mersing

Keseluruhannya jumlah nilai paling besar ialah \$11,033,052 iaitu pada saiz kecil. Ini merupakan satu jumlah nilai yang tinggi jika dibandingkan dengan keluasan. Saiz kecil ini terdapat 99 lot atau 62.2%. Jumlah keluasan keseluruhan 50,379 kaki persegi atau 0.9% sahaja.

Saiz sederhana mempunyai nilai secara keseluruhan \$3,071,457. Kalau dilihat keluasan ialah 1,643,624 kaki persegi atau 30.9%. Bilangan lot ialah 38 lot atau 23.9%.

Saiz besar pula jumlah nilai \$6,418,982 iaitu lebih besar daripada jumlah nilai saiz sederhana. Perbezaan ini disebabkan saiz keluasan lebih besar. Keluasannya ialah 3,626,711 kaki persegi atau 68.2% dan mempunyai 22 lot atau 13.8%. Jumlah lot lebih kecil jika dibandingkan dengan lot sederhana.

c) Taburan Lot dan Keluasan Etnik Mengikut Nilai

Perbandingan pemilikan lot dan keluasan mengikut nilai adalah bertujuan melihat antara etnik mana yang mempunyai jumlah nilai yang besar. Sebelum diketahui bahawa etnik Cina lebih banyak menguasai lot

Jadual 60: Perbandingan Taburan Lot dan Keluasan Etnik
Mengikut Nilai

Etnik	Bil. Lot	%	Keluasan	%	Purata	Nilaian
Melayu	49	30.8	3,323,003	62.5	67,816	5,955,630
Cina	94	59.1	911,836	17.1	9,700	11,593,023
India	4	2.5	36,483	0.7	9,120	313,155
Kongsi	1	0.6	117,339	2.2	117,339	117,339
Syarikat Persendirian	11	6.9	932,055	17.5	84,732	2,544,344
Jumlah	159	100	5,320,714	100	-	20,523,491

Sumber: Majlis Perbandaran Mersing

Dari pemilikan lot Melayu mempunyai 49 lot atau 30.8% tetapi keluasan keseluruhannya adalah yang terbesar iaitu 3,323,003 kaki persegi atau 62.5%. Tetapi jumlah nilai keseluruhan adalah kedua terbesar iaitu \$5,955,630. Purata bagi satu lot ialah 67,816 kaki persegi.

Ini berbeza dengan Cina walaupun mempunyai jumlah keluasan kecil tetapi jumlah nilai ialah yang paling besar. Jumlah lot Cina ialah 94 lot atau 59.1% iaitu terbanyak antara etnik tetapi dari segi keluasan adalah kecil iaitu 911,836 kaki persegi atau 17.1%. Ini disebabkan purata bagi 1 lot kecil cuma 9,700 kaki persegi. Walaupun keluasan kecil tetapi jumlah keseluruhan nilai adalah besar iaitu \$11,593,023.

India hanya mempunyai 4 lot atau 2.4% dan keluasan ialah 36,483 kaki persegi. Jumlah keseluruhan bernilai \$313,155.00.

Tanah syarikat persendirian yang mempunyai 11 lot atau 6.9% tetapi saiz keluasan adalah besar iaitu 932,055 kaki persegi. Purata bagi 1 lot ialah 84,732 kaki persegi. Jumlah keseluruhan bernilai \$231,304.00.

Kesimpulannya walaupun etnik Cina mempunyai keluasan yang kecil tetapi jumlah nilai adalah paling besar jika dibandingkan dengan etnik lain. Bagi etnik Melayu yang mempunyai jumlah keluasan yang besar tetapi jumlah nilai keseluruhan adalah kecil. Perbezaan ini disebabkan faktor ekonomi, lokasi lot dan sebagainya. Kedudukan antara kawasan bandar dan kampung juga mempengaruhi nilai Melayu, nilai lot bagi sekaki persegi \$87.80. Cina \$1,195.00 dan India \$34.30.

BAB VI

KESIMPULAN

Daripada kajian yang telah dijalankan di Mersing khususnya Jalan Abu Bakar, Jalan Sulaiman dan Jalan Endau, pengkaji telah membuat beberapa kesimpulan mengenai pola-pola pemilikan tanah. Walaupun kajian ini hanya melibatkan satu kawasan yang kecil, diharapkan ia dapat memberi gambaran secara umum mengenai pola-pola pemilikan tanah di Mersing. Kajian ini nanti dapatlah dibandingkan dengan kajian pemilikan tanah di bandar lain sama ada di Johor khususnya atau Malaysia umumnya. Ini kerana terdapat perbezaan tentang pola-pola pemilikan tanah antara satu tempat dengan tempat lain. Di bawah ini dibuat beberapa kesimpulan hasil dari kajian ini.

1. Perbandingan antara jalan membuktikan perbezaan dari segi ekonomi. Ini nyata dari purata keluasan bagi lot dan kegiatan ekonomi. Bagi Jalan Abu Bakar dan Jalan Sulaiman keluasan purata lot ialah 3,165 kaki persegi dan kegiatan ekonomi utama di kawasan ini ialah perniagaan. Bagi Jalan Endau pula kegiatan ekonomi utamanya ialah pertanian. Keluasan bagi tiap-tiap lot ialah 79,617 kaki persegi. Perbezaan ini disebabkan Jalan Abu Bakar terletak di pusat bandar sedangkan Jalan Endau di luar bandar dan mencerminkan di antara kawasan perniagaan dengan kawasan pertanian.
2. Kalau dilihat pemilikan lot dan keluasan di antara kategori pemilik, didapati kategori persendirian merupakan pemilik

- lot dan keluasan paling besar. Mereka mempunyai 70.2% daripada jumlah lot dan 77.9% daripada jumlah keluasan. Kajian menunjukkan bahawa sama ada pada peringkat awal atau peringkat akhir mereka merupakan pemilik yang terbesar.
3. Kategori syarikat persendirian menunjukkan satu perubahan dari segi pemilikan. Peringkat awal syarikat persendirian tidak mempunyai apa-apa lot tetapi pada peringkat akhir terdapat 5.2%. Syarikat persendirian berpotensi untuk menambah bilangan lot beberapa tahun akan datang. Ini kerana syarikat persendirian akan berusaha untuk mendapatkan tanah untuk mendirikan bangunan-bangunan dan menjadikannya sebagai pusat perniagaan atau perusahaan. Syarikat persendirian segi pemilikan adalah kepunyaan orang Cina dan ini akan menambah lagi bilangan pemilikan tanah Cina di bandar.
 4. Bagi tanah kerajaan pada peringkat akhir terdapat 24.6%. Kadar peratus ini bertambah jika dibandingkan dengan peringkat awal apabila hanya terdapat 14.4%. Pertambahan ini disebabkan tindakan kerajaan mengambil balik lot persendirian untuk dijadikan 'reserve' untuk kegunaan lain. Tanah kerajaan juga digunakan untuk membuat masjid, sekolah, padang permainan dan sebagainya.
 5. Pemilikan antara etnik, daripada 148 lot, 44% dimiliki oleh Cina, Melayu 23% dan India hanya 1.9%. Ini menunjukkan bahawa Cina merupakan pemilik terbesar dan anggapan umum yang mengatakan tanah di bandar dimiliki oleh Cina adalah benar. Ini ditambah lagi dengan syarikat persendirian yang

pada keseluruhannya kepunyaan orang Cina.

6. Walaupun bilangan lot dimiliki oleh Cina adalah tinggi tetapi keluasan terbesar dimiliki oleh Melayu. Ini kerana perbezaan diantara kawasan kampung dengan kawasan bandar. Daripada 4,388,659 kaki persegi, Melayu mempunyai 58.9%, Cina 16.2% dan India 0.6%. Ini kerana kegiatan ekonomi mereka yang berbeza. Cina kegiatan utama mereka adalah perniagaan di pusat bandar dan Melayu di luar bandar dengan kegiatan utama mereka pertanian.
7. Bagi India, walaupun kajian ini menunjukkan kadar pemilikan tanah kecil tetapi ini sekurang-kurangnya di dua jalan yang dikaji.
8. Dalam proses pindah milik, banyak tanah milik Melayu dan India yang berpindah kepada Cina. Trend sebaliknya, iaitu dari Cina kepada Melayu dan India adalah kecil. Tawaran hanya yang menyebabkan pindah milik ini berlaku. Daripada 211 lot, 56.4% berpindah milik akibat jual beli dan hanya 19% sahaja akibat warisan. Kerajaan sepatutnya mengambil tindakan terutama menyekat proses pindah milik ini supaya tanah tidak dimiliki oleh satu kaum sahaja.
9. Walaupun pemilikan tanah orang Melayu di bandar kecil tetapi Melayu tidak harus membenci orang Cina. Ini disebabkan ada di antara orang Cina masih lagi tidak bertenah. Ini sama juga seperti yang terdapat di kalangan orang Melayu kerana ada di antara mereka yang masih tidak mempunyai tanah. Malangnya perasaan benci dan marah ditunjukkan pada orang

Cina keseluruhannya. Ini mungkin disebabkan keadaan sosio-politik negara dimana masyarakat melihat sesuatu perkara dari segi hubungan ras.

10. Dari segi bilangan penduduk antara jalan terdapat perbezaan yang nyata. Jalan Abu Bakar iaitu kawasan pusat bandar terdapat 91.4% Cina, 5.4% Melayu dan 3.2% India. Ini berbeza dengan Jalan Endau dimana terdapat 80% Melayu, 16.4% Cina dan 1.8% India. Ini berdasarkan bilangan lot pada tiap jalan. Ini jelas menunjukkan perbezaan bilangan penduduk di antara golongan etnik. Hasrat kerajaan untuk mewujudkan masyarakat yang harmono dan bersatu padu mungkin tidak tercapai jika keadaan ini terus berlaku.

Latihan ilmiah ini hanya membuat kajian secara sampingan sahaja dan tidak menyeluruh pada satu kawasan. Jadi kajian ini mungkin mempunyai kelemahan tersendiri. Pengkaji mencadangkan supaya kajian yang dijalankan pada masa-masa akan datang, akan mengkaji secara khusus seperti siapa yang memiliki, keluasan milik dan dimana letaknya. Bancian seperti ini amat penting dan dapat membuat kajian dalam berbagai cara:

1. Mendapatkan keterangan tentang kekayaan individu terutama dari segi jumlah keping tanah atau keluasan miliknya, kegunaan tanah dan bagaimana tanah telah diperolehi.
2. Menentukan siapa yang mempunyai tanah iaitu bangsa dan kerakyatan.
3. Kerajaan juga boleh menentukan siapa yang tidak mempunyai tanah dengan memberi bantuan kepada mereka.

4. Dapat membantu kerajaan dalam merangka dasar ekonomi atau sosial untuk pembangunan akan datang.

Apa yang dapat dikatakan, kajian ini adalah bercorak 'exploratory'. Pemilikan tanah merupakan masalah penting bukan saja bagi individu tetapi juga kerajaan. Kalaupun kerajaan ingin menjalankan pembangunan semula bandar, kajian secara menyeluruh patut dilakukan supaya strategi perancangan bandar dapat dilakukan dengan lebih teratur.

BIBLIOGRAFI

Al-Quran, Al-Quran dan Terjemahan, Jakarta, Yayasan Penyelenggara Perterjemah Al-Quran, 1974.

Affendi Razali, "Pemilikan Tanah di Bandar Penggeram Khususnya Jalan Rahmat", latihan ilmiah Jabatan Antropologi dan Sosiologi, 1984 (tidak diterbitkan).

Azizah Kassim, "Setinggalan di Kuala Lumpur. Beberapa Fakta dan Salah Faham", Manusia dan Masyarakat, Jilid 4, 1983, hlm. 47-56.

Chew Hock Thye, Masalah Perpaduan Nasional, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, 1979.

Chamhuri Siwar, Kehendak dan Bentuk Reformasi Tanah di Malaysia, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, 1978.

Goh Ban Lee, "The Pattern of Landowner Ship in Central George Town," Pusat Penyelidikan Dasar Universiti Sains Malaysia, Pulau Pinang, 1975.

Husin Ali, Syed, Apa Erti Pembangunan, Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur, 1976.

_____, Kemiskinan dan Kelaparan Tanah di Kelantan, Korang Kraf, Petaling Jaya, 1978.

_____, Orang Melayu, Masalah dan Masa Depan, Penerbitan Adabi Sendirian Berhad, Kuala Lumpur, 1979.

Park dan Burgess, Eminent of Urban Sociology dalam buku The City in Newly Developing Countries, Englewood Cliffs, New Jersey, 1968.